

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A9. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

1. ASPECTOS ESTRUCTURALES DE LAS DETERMINACIONES DE GESTIÓN	-3
1.1. Concepto de determinaciones urbanísticas de gestión	-----3
1.2. El carácter de las determinaciones urbanísticas de gestión	-----3
1.3. El contenido económico del derecho de propiedad del suelo	-----4
1.4. Las determinaciones estructurales de gestión	-----5
2. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	6
2.1. Antecedentes en la legislación urbanística	-----6
2.2. El aprovechamiento como expresión del valor económico del suelo	-----8
2.3. La finalidad legal del aprovechamiento urbanístico	----- 10
2.4. El aprovechamiento como expresión de las plusvalías derivadas de la ordenación	---- 12
2.5. La cuantificación del aprovechamiento A3	----- 15
3. LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	----- 16
3.1. Coeficiente de <i>producto inmobiliario</i> (c1)	----- 16
3.1.1. Los productos inmobiliarios	-----17
3.1.2. Régimen normativo del Plan General y productos inmobiliarios	-----19
3.1.3. Las AUH como ámbitos espaciales homogéneos a efectos de valoración	-----20
3.1.4. Método general para el cálculo de las repercusiones de suelo urbanizado	-----21
3.1.5. La vivienda en régimen de protección pública como valor de referencia	-----22
3.1.6. Coeficientes de homogeneización c1 de productos inmobiliarios por AUH	-----23
3.2. Coeficiente de <i>urbanización</i> (c2)	----- 26
3.3. Coeficiente de <i>valor inicial del suelo</i> (c3)	----- 30
4. EL CONTENIDO ECONÓMICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS Y URBANIZABLES SECTORIZADOS	---- 34
4.1. Marco legal	----- 34
4.2. El contenido igualitario del derecho de propiedad y las áreas de reparto	----- 35
4.3. Los aprovechamientos constitutivos del derecho de propiedad	----- 37
4.3.1. Los futuros propietarios de las áreas de reparto	-----37
4.3.2. El aprovechamiento A1	-----38
4.3.3. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento	-----40
4.3.4. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de ámbitos de gestión A4	-----41
4.3.5. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de ámbitos de gestión S3	-----43
4.3.6. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de ámbitos de gestión S2	-----46
4.3.7. Esquema general de la distribución de los aprovechamientos de las áreas de reparto	----47
4.4. Cuantías de los aprovechamientos medios por áreas de reparto	----- 48

5. EL CONTENIDO ECONÓMICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	54
5.1. Marco legal	54
5.2. Aplicación del aprovechamiento urbanístico de derecho en suelo urbano	55
5.2.1. Terrenos privados que en toda su extensión tienen la consideración de solar	55
5.2.2. Terrenos privados integrados en piezas lucrativas salvo una franja frontal.....	55
5.2.3. Terrenos integrados en una pieza lucrativa sin adecuadas condiciones de urbanización	56
5.2.4. Terrenos integrados en ámbitos objeto de reurbanización	56
5.2.5. Terrenos integrados en piezas lucrativas que no tienen lindero frontal	56
5.2.6. Terrenos calificados con destino demanial.....	57
5.3. Cálculo del aprovechamiento de derecho en suelo urbano consolidado.....	58
5.4. Asignación normativa por el PGO del aprovechamiento de derecho en SUC	61



1. ASPECTOS ESTRUCTURALES DE LAS DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1.1. Concepto de determinaciones urbanísticas de gestión

En términos genéricos son determinaciones urbanísticas de gestión las que se establecen para posibilitar la ejecución efectiva en la práctica de la propuesta de ordenación definida por el planeamiento. La gestión urbanística, consecuentemente, comprende todas las operaciones mediante las cuales se produce la transformación de la realidad física preexistente para adecuarla a la propuesta del Plan. En un sentido amplio, podría entenderse que son actuaciones de gestión los *actos de ejecución*, tales como, por ejemplo, la concesión de una licencia de obra para edificar una nueva construcción en un solar en suelo urbano consolidado, toda vez que dicha actuación implica, en efecto, modificar la realidad preexistente para aproximarla a la *imagen* de ordenación establecida por el PGO (dado que lo que ha de construirse debe cumplir las condiciones de uso y tipológicas establecidas). No obstante, este Plan General, siguiendo la práctica habitual del planeamiento, asume un alcance más restringido para la gestión urbanística, incluyendo bajo la misma exclusivamente las operaciones propias de la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación, de la obtención pública de terrenos y de la ejecución material de obras de urbanización.

Desde los criterios definatorios anteriores, la totalidad del territorio ordenado por el Plan General se divide en dos tipos de situaciones claramente diferenciadas: aquellos terrenos donde se prevé la realización de operaciones de gestión y aquellos otros en los que no. Estos segundos se caracterizan por que sobre los mismos (sobre cada una de las parcelas) se pueden llevar a cabo directamente (previa la correspondiente autorización administrativa) actos de ejecución, sean de modificación parcelaria, de edificación, de uso e incluso (limitadamente) de reurbanización. Estos terrenos están siempre categorizados como *suelo urbano consolidado*, *suelo rústico de asentamiento rural* o cualquier otra categoría de suelo rústico¹. De otra parte, en los terrenos en los que el PGO prevé operaciones de gestión urbanística se delimitan expresamente los correspondientes ámbitos de gestión², estableciendo sobre cada uno de ellos las correspondientes *determinaciones de gestión urbanística*.

1.2. El carácter de las determinaciones urbanísticas de gestión

Los contenidos dispositivos del PGO que en sentido estricto se consideran determinaciones de gestión urbanística, tienen el carácter de determinaciones de ordenación pormenorizada y de hecho como tales aparecen recogidas en el artículo 32.2.B TRLOTENC. En concreto, la *delimitación de los ámbitos de gestión*, la asignación a cada uno de ellos de una específica *modalidad de gestión* (y la consiguiente regulación procedimental), así como las restantes condiciones relativas al *agente* a quien se le encomienda la ejecución y los *plazos* en que debe acometerla, son todas determinaciones de ordenación pormenorizada. Consecuentemente, la descripción y justificación de las mismas se contiene en el volumen 1 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada. No obstante, ciertas determinaciones del Plan General, sin ser estrictamente de gestión urbanística, las condicionan toda vez que conforman los presupuestos básicos a partir de los cuales se establecen. Tales determinaciones se han considerado (aunque la Ley no sea totalmente explícita al respecto) que han de tener el carácter de determinaciones de ordenación estructural.

¹ Lo cual no equivale a decir que la totalidad de los suelos de estas categorías urbanísticas carezcan de gestión urbanística.

² Véase para este concepto, así como para un más exhaustivo desarrollo de este subcapítulo, el subcapítulo 5.0 (Determinaciones urbanísticas de gestión) de la Memoria de Ordenación Pormenorizada 1.



Estas determinaciones que con intención simplificadora se denominan en este PGO *determinaciones estructurales de gestión* son las que definen el **contenido económico del derecho de propiedad del suelo**, completando y precisando las disposiciones que al respecto están contenidas en el TRLOTENC (para Canarias) y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio).

1.3. El contenido económico del derecho de propiedad del suelo

En el sistema urbanístico español el derecho de propiedad del suelo conlleva el ejercicio de facultades distintas en función de la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística que sobre los correspondientes terrenos haya establecido el planeamiento. Según estas facultades, cuyo ejercicio está vinculado a su vez al cumplimiento de determinados deberes, el derecho de propiedad tiene un concreto contenido económico, cuantificado en el valor del correspondiente terreno, de acuerdo a lo establecido en la legislación estatal.

El TRLS(2008) establece que todos los terrenos se encuentran en una de dos *situaciones básicas* a efectos de determinar sus valores legales: en la de suelo rural o en la de suelo urbanizado. La valoración de los suelos en *situación rural* ha de hacerse mediante la capitalización de la renta anual o potencial de las explotaciones, sin que en ningún caso puedan considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados. Sin entrar en los detalles del procedimiento normativo de cálculo, lo que es relevante destacar es que legalmente el contenido económico de la propiedad del suelo en situación rural es independiente de las determinaciones del planeamiento urbanístico (en concreto de las aplicables sobre los suelos urbanos y urbanizables) ya que está vinculado, exclusivamente, a factores propios de los terrenos (principalmente su productividad primaria, pero también accesibilidad a los núcleos de población, centros de actividad económica y valores ambientales y paisajísticos del entorno). Por este motivo, parece adecuado recuperar para el valor de los terrenos en situación rural la vieja denominación de *valor inicial*, que expresa adecuadamente que el mismo es el contenido económico del derecho de propiedad *antes* de que el planeamiento establezca que ha de formar parte de un núcleo urbano y, por supuesto, antes de llevar a cabo ninguna operación de gestión.

Si bien el valor de los terrenos en situación rural es, como se expone en el párrafo anterior, el inicial, cabe distinguir entre ellos dos casos distintos: aquéllos que el planeamiento preserva de la urbanización (suelos rústicos, salvo asentamiento rural) y los que deben (o pueden³) transformarse mediante la urbanización para pasar a integrarse en los núcleos urbanos (suelos urbanizables y urbanos no consolidados). Estos últimos, a medida que van cumpliendo las sucesivas etapas de gestión y ejecución reguladas legalmente, van incrementando su valor, toda vez que es justamente esta posibilidad de aumentar el contenido económico de la propiedad el "motor" de las transformaciones urbanizadoras en el sistema urbanístico español. Por tanto, la gestión urbanística de unos terrenos supone que éstos vayan incorporando al contenido económico de la propiedad incrementos de valor respecto al valor inicial que, a diferencia de éste, tienen su origen en las determinaciones establecidas sobre los mismos por el planeamiento. En relación a estas *plusvalías*, son de aplicación tres "principios generales de la ordenación" enunciados legalmente: que la comunidad debe participar de ellas, que deben equidistribuirse entre los propietarios y que deben ser proporcionales a los costes que requieren para materializarse (artículo 4 TRLOTENC).

³ En sentido estricto, el PGO no prevé la transformación urbanizadora de los suelos urbanizables no sectorizados pero, de darse las condiciones legales, los mismos *pueden* mediante modificación o revisión del Plan General pasar a sectorizados y entrar en el proceso de incremento progresivo de su valor económico.

Los terrenos en situación de *suelo urbanizado* son sólo aquéllos que cumplen las condiciones, de acuerdo al TRLOTENC, para ser categorizados como suelo urbano consolidado o asentamiento rural (siempre que, en este caso, no estén incluidos en unidades de actuación). En estos casos, el valor del suelo se determina en función del mercado inmobiliario del correspondiente producto inmobiliario⁴, teniendo en cuenta la superficie edificable asignada por el planeamiento así como las condiciones de admisibilidad de usos. Es importante destacar, por tanto, que el contenido económico de la propiedad del suelo urbanizado, a diferencia del que está en situación rural, depende directamente de las determinaciones de planeamiento (pues es éste el que establece la edificabilidad y los usos admisibles) pero también del mercado de precios de cada producto en el entorno correspondiente. Si bien habrían de hacerse algunos matices, cabe afirmar que a los propietarios de terrenos en situación de suelo urbanizado la Ley les reconoce el valor que los mismos tienen en el mercado inmobiliario.

1.4. Las determinaciones estructurales de gestión

La concreción del contenido económico del derecho de propiedad de un terreno concreto, si bien sujeta a los preceptos legales vigentes, deriva pues (salvo en los suelos rústicos distintos de asentamiento rural) de las determinaciones establecidas por el planeamiento. En primer lugar de la *categorización de suelo*, pues aunque ésta por sí sola no permite cuantificar el valor de un terreno concreto, define el régimen legal de la propiedad (derechos y deberes) así como la *situación básica* a efectos de aplicar las normas de valoración. Por eso, en cierta medida, la categorización de suelo puede considerarse la primigenia determinación estructural de gestión, si bien no es objeto de este capítulo⁵.

Los *valores urbanísticos* de los suelos urbanizados o destinados a serlo se calculan en función de las determinaciones que definen la trama urbana⁶, las condiciones de edificación y las de admisibilidad de usos. Se trata, ciertamente, de determinaciones de ordenación pormenorizada que no pueden considerarse de gestión. En los suelos que no están afectos a operaciones de gestión estas determinaciones del Plan bastan para, a partir del mercado inmobiliario del entorno, determinar el contenido económico del derecho de propiedad. Sin embargo, en aquéllos que se incluyen en algún ámbito de gestión es necesario que el Plan contenga otras determinaciones complementarias. Estas determinaciones son las relativas a los *aprovechamientos urbanísticos* las cuales, a efectos de este PGO, se consideran determinaciones estructurales de gestión y se describen y justifican en el presente capítulo.

⁴ En el caso más normal, el valor del suelo es el producto de la repercusión por la superficie edificable; a su vez, la repercusión del suelo se calcula mediante el método residual a partir de estudios de mercado en el área urbanística homogénea (=valor de venta/coeficiente de beneficio y gastos generales – costes de construcción, todo ello en €/m²c).

⁵ Véase capítulo 2 de esta Memoria de Ordenación Estructural.

⁶ En la medida en que la definición de la trama urbana implica, cuando ha de urbanizarse ex-novo o ha de completarse, unos costes de ejecución a tener en cuenta en la determinación del valor de la propiedad.



2. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. Antecedentes en la legislación urbanística

Los primeros antecedentes del concepto de aprovechamiento en el ordenamiento jurídico español se encuentran en la Ley del Suelo de 1956 en relación a las valoraciones del suelo. Así, el artículo 85 dice que "se entenderá por valor expectante el potencial de los terrenos en razón a las perspectivas de aprovechamiento o utilización urbanística". Para el legislador de 1956 uno de los problemas fundamentales del desarrollo urbano radicaba en la apropiación por el propietario de los incrementos de valor de sus terrenos rústicos en base a expectativas urbanísticas. En la Exposición de Motivos se enuncia el que desde entonces va a ser uno de los principios básicos del ordenamiento jurídico español: "El beneficio que puede obtenerse de transformar el terreno rústico en solar es perfectamente lícito, siempre que sea el propietario quien haya costado la urbanización determinante de aquella mejora y subsiguiente incremento de valor. Pero, en cambio, la caprichosa elevación del precio cuando todavía no se ha urbanizado ni desembolsado por los propietarios el coste de las obras correspondientes implica usurpación de algo no perteneciente al dueño y que repercute en perjuicio de la comunidad". Para resolver el problema, se acuña por primera vez el término "aprovechamiento" como sinónimo de la utilización urbanística de los terrenos (que establece el plan correspondiente) y a efectos de su valoración (artículo 85 LS56). Si se tiene presente que la Ley de 1956 respondió a un encargo desde la Jefatura del Estado para luchar contra la especulación, se entiende más claramente la indisoluble relación que desde su génesis se crea entre el nuevo concepto del aprovechamiento urbanístico y el valor de los terrenos. Aunque evidentemente sin excesiva precisión técnica, con dicha Ley se estaba dando el primer y trascendental paso para la conformación del contenido económico de la propiedad inmueble: una cosa era el valor de ésta en sí misma, al margen de las expectativas derivadas de las determinaciones del planeamiento (lo que en esa Ley se denominó valor inicial) y otra distinta el incremento de valor que derivaba del aprovechamiento urbanístico; es decir, de lo que podía edificarse en esos terrenos como consecuencia de la aprobación del Plan.

A partir de la primera reforma legislativa integral (la Ley de 1975 y sus Reglamentos) se avanza en la precisión conceptual del aprovechamiento urbanístico, reforzándose la relación primigenia entre este término y el valor de los terrenos. El Reglamento de Planeamiento de 1978, en su artículo 31, ya sí define explícitamente el aprovechamiento (de un ámbito espacial determinado) como el producto de la superficie edificable lucrativa por un coeficiente de homogeneización y, lo que es fundamental, este coeficiente de homogeneización tiene por objeto expresar el valor que el Plan atribuye a cada uso en relación con los demás así como a cada sector respecto de los restantes. Así pues, a partir del cuerpo normativo basado en la reforma de 1975, se asienta que el aprovechamiento urbanístico es una magnitud que guarda estrecha relación con el valor de la propiedad inmueble derivado directamente de las determinaciones que establece el planeamiento. Ciertamente, si la fijación de los coeficientes de ponderación se hiciera en la práctica del planeamiento, atendiendo de forma rigurosa a las diferencias relativas de valor entre los distintos usos y entre las distintas localizaciones (como era la pretensión del legislador), es claro que la relación entre los aprovechamientos de dos ámbitos distintos sería equivalente a la que mantendrían sus valores urbanísticos.

Es importante destacar que la Ley de 1975 ya vincula el aprovechamiento urbanístico con los derechos y deberes de los propietarios, si bien limitándolo a los de suelo urbanizable. En su artículo 84, en efecto, se establece por primera vez que el derecho de los propietarios de suelo urbanizable se cuantifica en el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable, previéndose la compensación entre los excesos y los defectos derivados de la ordenación urbanística, desde una clara voluntad de "equidistribución".



En 1990 se promulgó la siguiente reforma integral de la legislación urbanística española, también motivada por la necesidad de limitar las fuertes subidas de los precios del suelo debidas a la especulación que impedían la utilización del mismo de acuerdo con el interés general. Si bien acertadamente se reconocía que no bastaban las medidas legislativas ya que, sobre todo, era necesaria una firme actuación de las Administraciones competentes, se optaba por la reforma al entenderse que el cuerpo normativo derivado de la LS76 se había revelado insuficiente, pues no dotaba a la Administración de instrumentos bastantes para intervenir eficazmente ante los incumplimientos de los particulares e incidir en la regulación del mercado inmobiliario. Así pues, la reforma profundizaba en los que desde el 56 se habían erigido como principios directores del urbanismo español, fundamentalmente a través de una más precisa delimitación del contenido del derecho de la propiedad inmueble, introduciendo la idea clave de que dicho contenido se iba "ampliando" con la incorporación de sucesivas *facultades* que el propietario adquiriría según iba cumpliendo los correspondientes deberes urbanísticos. Se partía de reconocer a toda propiedad un valor inherente a la misma (el inicial) que no debía derivar de la utilización urbanística de los terrenos, sino tan sólo de sus rendimientos rústicos; todos los incrementos de valor (*plusvalías*) derivados de las determinaciones urbanísticas eran "añadidos" a la propiedad. En esta Ley ya aparece una clara identificación de los *aprovechamientos* como la expresión urbanística de las plusvalías, que permite emplear profusamente ese concepto para delimitar con mucha precisión los procesos de adquisición gradual de facultades, incluso ampliándolo a los suelos urbanos.

La precisa (y a veces excesiva) construcción jurídica del contenido del derecho de propiedad inmueble y su vinculación al concepto del aprovechamiento urbanístico, no llegó a consolidarse debido a que una parte muy sustancial de su contenido fue declarada inconstitucional por la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional que, aunque no discutía la validez de la regulación estatal, entendía que ésta invadía las competencias autonómicas. Por otro lado, la mayoría de las Comunidades Autónomas que iban dotándose de sus propias legislaciones urbanísticas integrales (entre ellas Canarias en 1999), si bien mantenían los principios básicos del ordenamiento español, no quisieron alcanzar una precisión normativa análoga a la de la Ley estatal de 1990. Probablemente influyó en ello el desprestigio dominante durante los noventa de las posiciones que defendían la regulación (e intervención si era necesaria) desde lo público del mercado inmobiliario, que culminó con la promulgación de la nueva reforma de la Ley del Suelo en 1998, la cual daba un vuelco radical a los principios rectores del urbanismo español hasta entonces. Bajo el argumento de que el encarecimiento del precio del suelo se debía a la rigidez del planeamiento y al excesivo intervencionismo desde lo público, se avanza hacia una "liberalización" del suelo urbanizable y, sobre todo, se establece que es el mercado el que establece el valor (y por ende el contenido real) del derecho de la propiedad inmueble, al que sólo cabe restar los costes económicos de los deberes legales que hayan de afrontar los propietarios. Dicho de otra forma, la Ley 6/1998 vino a establecer que las plusvalías (los aprovechamientos) forman parte inherente del derecho de propiedad, que sólo podían aminorarse por las obligaciones urbanísticas. Hay que tener en cuenta que la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, aprobada en 1999, quedaba condicionada por esta nueva concepción estatutaria del derecho de propiedad inmueble, y que, por más que el legislador canario eludiera desarrollar el régimen urbanístico en congruencia con aquélla, tuvo ciertamente que sentirla como una limitación⁷ que le impedía regular con más detalle los derechos y deberes de los propietarios en las distintas clases y categorías de suelo, así como las potencialidades del *aprovechamiento urbanístico*, que apenas quedó esbozado en un artículo (60 TRLOTENC) que en absoluto responde a lo que cabría esperar de la lectura del artículo 6 sobre los *finés de la actuación de carácter urbanístico*.

⁷ Esta percepción viene avalada por las discusiones mantenidas entre quienes participaron en la redacción del texto legal así como en los debates que se produjeron con motivo de la tramitación parlamentaria.

En cualquier caso, la Ley 6/1998 fue derogada en 2007 por la nueva Ley del Suelo, vigente en su Texto Refundido a la fecha de formulación de este Plan General, la cual recupera el planteamiento tradicional del urbanismo español en cuanto a la adquisición gradual de facultades que van conformando el derecho de propiedad, si bien con menos ambición (en especial en lo relativo al suelo urbano consolidado) que la Ley de 1990 y con escasa concreción debido a las limitaciones competenciales acotadas por el Tribunal Constitucional. La Ley vigente, a partir de la distinción entre suelos *en situación rural* (que es tanto el rústico como el urbanizable y el urbano no consolidado en la terminología canaria) y en *situación urbanizada*, establece dos criterios radicalmente distintos de valoración del contenido económico de la propiedad, reconociendo a los primeros sólo el valor derivado de la capitalización de sus rentas primarias, sin que puedan "considerarse en ningún caso expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística". Por tanto, las plusvalías (o aprovechamientos) derivadas del desarrollo urbanístico se integran como parte del patrimonio del propietario sólo cuando los terrenos, cumplidas las obligaciones asociadas a las actuaciones de transformación urbanística, pasan a la situación de *suelos urbanizados* (suelo urbano consolidado en la legislación canaria).

2.2. El aprovechamiento como expresión del valor económico del suelo

El citado artículo 60 TRLOTENC obliga al planeamiento a establecer "los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones". Desafortunadamente, el legislador canario evita definir conceptualmente lo que se entiende por *aprovechamiento*, limitándose a establecer una serie de condiciones que los planes han de respetar en su determinación, las cuales, en todo caso, no son sino las fórmulas simples de la práctica urbanística de las últimas décadas⁸. Así sabemos que sólo los suelos *lucrativos* (susceptibles de entrar en el mercado inmobiliario) tienen aprovechamiento y que éste es el producto de sus superficies edificables (establecidas por el planeamiento) por diversos coeficientes (también establecidos por el planeamiento) que expresan los *valores* relativos entre los distintos usos, tipologías y cualesquiera otras circunstancias urbanísticas relevantes. El *aprovechamiento urbanístico unitario* (sea el *medio* de un ámbito o sector o el de una parcela edificable) es el cociente del aprovechamiento urbanístico entre la superficie de suelo correspondiente. Como la Ley (siguiendo la tradición) impone que el aprovechamiento se exprese en *unidades de aprovechamiento (udas)*, es obvio que el aprovechamiento unitario, que ha de expresarse en *udas/m2s*, se concibe en el texto legal como un indicador que permite comparar el valor relativo de los distintos suelos ordenados en función de las determinaciones señaladas por el planeamiento.

Ello se debe a que el valor de un suelo edificable (se supone, en principio, que completamente urbanizado) está directamente vinculado a la superficie edificable que tiene asignada en el planeamiento. Este valor se determina *residualmente* a partir del precio de venta en el mercado inmobiliario, descontando los beneficios y gastos del promotor y los costes de construcción. Los valores de venta (y también pero en bastante menor medida los costes de construcción) varían significativamente en función del uso y de la tipología (que combinadamente pueden sintetizarse, como se hace en este PGO, en el *producto inmobiliario*) así como de la situación del suelo en el entorno urbano. Así, en una situación suficientemente estable del mercado inmobiliario, el valor del suelo será igual al producto de su superficie (en m2) por el *valor de repercusión* (en €/m2c) del correspondiente producto inmobiliario en el área urbana homogénea en que se sitúe.

⁸ De la lectura del TRLOTENC quien desconociera los antecedentes legales y su concreción práctica en los planes urbanísticos españoles y canarios difícilmente podría entender qué es el aprovechamiento.



A la vista de lo anterior, es clara la correlación (casi identidad) entre el aprovechamiento unitario y la repercusión de suelo; de hecho, en una primera aproximación, puede asumirse que el aprovechamiento unitario de cualquier parcela lucrativa es el producto de la edificabilidad asignada por el planeamiento a la misma por la relación entre la repercusión de suelo del producto inmobiliario concreto y la repercusión de suelo que se toma como unidad de referencia (normalmente, la de la vivienda en régimen de protección pública). Justamente, la relación entre las repercusiones de suelo citadas se corresponde con el producto de los coeficientes de homogeneización que contempla el artículo 60 TRLOTENC: los de uso y tipología (producto inmobiliario) y el del área geográfica y funcional (área homogénea a efectos de valoración en términos de la LS2008).

En efecto, supónganse dos parcelas de igual dimensión (1.000 m²s) y con la misma edificabilidad asignada por el planeamiento (1,0 m²c/m²s), pero una destinada a vivienda en régimen de protección pública y la otra a vivienda colectiva en tipología de edificación cerrada (*piso*). Si se asume, como se hace en este PGO, que el coeficiente de referencia (=1) es el de vivienda protegida⁹, el aprovechamiento urbanístico de la primera parcela será de 1.000 udas (=1.000 m²s x 1,0 m²c/m²s x 1), mientras que el de la segunda será 1.000c udas, donde c es el valor que el plan asigne al coeficiente conjunto de ponderación de la vivienda colectiva en edificación cerrada en el área homogénea donde se sitúa la segunda parcela. Si, como se ha dicho, entendemos que una primera aproximación a los coeficientes es expresarlos como cocientes de las repercusiones específicas entre la de referencia, y suponiendo que la repercusión del *piso* en un área homogénea concreta (por ejemplo, La Cuesta) es de 396 €/m²c mientras que la de la vivienda protegida es de 180 €/m²c, el coeficiente de ponderación conjunto sería de 2,2 y, consiguientemente, el aprovechamiento de la segunda parcela igual a 2.200 udas. Si esta segunda parcela tuviera asignada una edificabilidad distinta (por ejemplo, 0,8 m²c/m²s), el coeficiente de ponderación se mantendría igual, dado que no cambia la relación entre las repercusiones de suelo (2,2) pero el aprovechamiento disminuiría proporcionalmente a la reducción de edificabilidad: A = 0,8 m²c/m²s x 1.000 m²s x 2,2 = 1.760 udas. Así pues, este elemental ejemplo pone de manifiesto la validez de la expresión propuesta para calcular el aprovechamiento urbanístico de una parcela lucrativa: $A_i = e \cdot S \cdot (r_i / r_r)$, donde e es la edificabilidad asignada por el Plan (en m²c/m²s), S, la superficie de la parcela (en m²s), r_i la repercusión del uso y tipología en el área homogénea en que se sitúe (en €/m²c) y r_r la repercusión del uso y tipología de referencia (también en €/m²c).

Conviene aclarar que el TRLOTENC no establece explícitamente que los coeficientes que "transforman" la superficie edificable (m²c) en aprovechamiento (udas) hayan de corresponderse con las relaciones entre las repercusiones de suelo resultantes del mercado inmobiliario. Sí apunta, sin embargo, que los coeficientes deben expresar el valor que el Plan atribuye a cada uso y tipología en relación con los demás. Es importante la redacción porque si el legislador hubiese establecido, como parecería lo más inmediato, que los coeficientes han de expresar el valor relativo entre los distintos productos inmobiliarios en las distintas áreas homogéneas, resultaría claro que, por aplicación de los criterios legales de valoración, estas relaciones se corresponderían con las relaciones entre las repercusiones, pero tal como está escrito el texto parece concederse al Plan la capacidad discrecional (obviamente motivada) de atribuir valores relativos a cada uso no coincidentes con los resultantes del mercado.

⁹ Además de que es "tradicional" que la vivienda en régimen de protección pública sea el uso de referencia para homogeneizar aprovechamientos, también se justifica en que, por limitaciones legales, el valor de repercusión de suelo de la misma puede considerarse constante en el conjunto del municipio, lo que simplifica los cálculos al mantener un mismo coeficiente (1) para todas las áreas en que éste se divida.



La asignación por el planeamiento de coeficientes que expresen relaciones de valor distintas de las del mercado inmobiliario sólo puede justificarse en objetivos explícitos de intervención sobre éste, propiciando, en un marco de regulación "abierto", que los operadores privados opten por determinados productos frente a otros. En el ejemplo anterior (pero presentado a la inversa), si un propietario "tiene derecho" a 1.000 udas de aprovechamiento y puede optar entre vivienda en régimen de protección pública o pisos, con los coeficientes establecidos acordes al mercado inmobiliario, en su parcela se podría edificar, respectivamente, 1.000 m²c o 454 m²c, y en ambos casos el valor de la misma sería el mismo (180.000 €). Ahora bien, si desde el Plan se pretende propiciar la opción por la vivienda en régimen de protección, cabe, entre otras cosas, elevar los coeficientes de los usos alternativos. En este ejemplo podría fijarse el coeficiente del *piso* en 2,5 (por encima del cociente entre las respectivas repercusiones de suelo), de modo que si opta por este producto su parcela tiene una superficie edificable de 400 m²c y un valor de mercado de 158.400 € (=400 m²c x 396 €/m²c), mientras que si la vende para viviendas de protección pública mantendría el mismo techo de 1.000 m²c e igual valor de mercado de 180.000 € (=1.000 m²c x 180 €/m²c). Nótese que de forma análoga también puede desde el Plan atribuirse valores relativos a las distintas "zonas geográficas" que difieran de los del mercado, a fin de propiciar que la actividad inmobiliaria se favorezca en unas frente a otras.

Ahora bien, esta alteración desde el Plan de las relaciones de valor entre productos inmobiliarios (o también entre zonas) necesariamente ha de producirse en márgenes ajustados a las relaciones reales del mercado, so pena de generar distorsiones que inutilizarían los objetivos urbanísticos. En todo caso, incluso en estos supuestos, lo que parece claro es que las referencias para establecer la conversión entre superficies edificables y aprovechamientos (los coeficientes) son siempre las relaciones de valor entre productos y áreas urbanas existentes en el mercado inmobiliario, lo que permite sostener la afirmación de que el aprovechamiento es la magnitud urbanística mediante la cual el planeamiento señala el valor económico de los suelos como consecuencia de sus determinaciones.

2.3. La finalidad legal del aprovechamiento urbanístico

La implantación del concepto legal del aprovechamiento urbanístico es consecuencia lógica del modelo español de desarrollo urbano. Desde 1956 se optó por basar mayoritariamente la urbanización de las nuevas áreas para la expansión de las ciudades en la actividad inmobiliaria de los privados, otorgando a los propietarios de suelo un papel protagonista en dichos procesos. Que un suelo privado sea susceptible de transformarse en ciudad (decisión pública adoptada en el marco del planeamiento) supone que su valor en el mercado aumenta, en muchos casos considerablemente. A cambio de ese aumento de valor, el legislador concibió que el propietario privado financiara los costes de urbanización, cediera los suelos destinados a las dotaciones necesarias e incluso una parte de las parcelas lucrativas en las que se concentra el valor final de mercado, asumiendo siempre, naturalmente, que a pesar de tales "cargas" el incremento neto de valor seguía siendo positivo. Ahora bien, en este modelo era necesario contar con alguna magnitud, de ahí el *aprovechamiento*, que permitiera traducir a unidades de valor económico las propuestas de ordenación del planeamiento. Curiosamente, la motivación principal no fue cuantificar los incrementos de valor *absolutos* que el Plan producía, que parecería ser la primera finalidad para analizar la viabilidad económico-financiera de la ordenación propuesta, tanto en su conjunto como sobre cada ámbito espacial (sobre este asunto de volverá más adelante), sino la preocupación por garantizar, al menos hasta cierto punto, que las determinaciones urbanísticas no generaban desequilibrios entre los propietarios privados; esto es, que todos los propietarios (en una misma clase de suelo) resultaban más o menos igualmente "beneficiados" por la ordenación urbanística. Se trata del *principio de equidistribución*, también consagrado en el artículo 4 del TRLOTENC.

Para lograr este objetivo, erigido en uno de los pilares teóricos del urbanismo español, se hizo necesario crear la magnitud del *aprovechamiento urbanístico*, toda vez que era evidente que no bastaba conocer la edificabilidad dada a las parcelas o a los ámbitos –la única magnitud cuantificable de las determinaciones de planeamiento– para saber si éstas eran "equilibradas"; se requería *convertir* las superficies edificables a otra magnitud relacionada que las homogeneizara entre sí, atendiendo a las distintas circunstancias que influían en el valor real de los suelos. Para esta conversión, como ya se ha expuesto, se previeron los coeficientes y se "inventó" una unidad de medida anodina y carente de significado, la *uda*. En sentido estricto, una *unidad de aprovechamiento* es sencillamente un metro cuadrado edificable *del uso y tipología que se toman como referencia y en el área geográfica que se toma como referencia*. Es decir, que un sector de suelo urbanizable tenga asignado por el Plan 80.000 unidades aprovechamiento, por ejemplo, significa que se puede construir en el mismo una superficie edificable que hace que el valor del suelo (urbanizado) sea el mismo que si se construyeran 80.000 m²c de viviendas en régimen de protección pública (suponiendo que éste es el *producto inmobiliario* de referencia, constante en todo el municipio).

En la práctica rara vez el aprovechamiento ha resultado ser una magnitud que midiera con suficiente aproximación el valor económico de las determinaciones de los planes a lo que ha contribuido, probablemente, el casi nulo significado de sus unidades de medida que apenas se entiende entre los operadores inmobiliarios. A ello hay que añadir el escaso rigor con que habitualmente los planes establecen los coeficientes de homogeneización (en la gran mayoría de los casos sin estudios de mercado que los sustenten), con el resultado de que la asignación de aprovechamientos se convierte en un mero ejercicio aritmético para justificar la exigencia legal de la equidistribución. De este modo, ya desde hace bastante tiempo, se había llegado a una situación de profundo escepticismo en el mundo profesional del urbanismo sobre la utilidad real del aprovechamiento como instrumento de equidistribución. Tanto es así que el propio legislador canario, pese a mantener en los primeros y "generales" artículos del TRLOTENC el criterio básico de la equidistribución¹⁰, al establecer el derecho de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado (ordenado) lo cuantifica en relación al aprovechamiento medio del sector, renunciando así a exigir (como era en el marco legal español desde la Ley de 1975) una equidistribución entre todo el suelo urbanizable¹¹.

No es descabellado aventurar que probablemente el instrumento urbanístico del *aprovechamiento* habría cumplido con mucha mayor eficacia la finalidad para la que fue instituido si simplemente se expresara en unidades monetarias como corresponde en tanto magnitud del valor económico resultante de las determinaciones del planeamiento. Si se hablara en *euros* en vez de en *udas* (que en el fondo son euros), desaparecería gran parte de la dificultad de entender los efectos económicos del Plan, de modo que no sería tan fácil admitir coeficientes fijados sin suficiente rigor, ni justificaciones aritméticas de teóricos equilibrios entre sectores. Pero, sobre todo, serían mucho más transparentes las consecuencias del Plan, dificultándose consiguientemente el ocultamiento de sus efectos económicos, lo cual contribuiría notablemente a limitar los procesos especulativos y fomentaría el debate democrático sobre el destino de las plusvalías derivadas de la ordenación urbanística.

¹⁰ El artículo 4 relaciona entre los "principios que informan y presiden toda la actuación en relación con la ordenación urbanística", el de "equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento. Con mayor concreción, el artículo 6 contempla entre los "fines de la actuación de carácter urbanístico" el de "impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo".

¹¹ No obstante, para limitar las desigualdades entre sectores, el TRLOTENC limita las diferencias de aprovechamientos entre los incluidos en una misma *área territorial* al 15%. En todo caso, que la Ley canaria no obligue a equidistribuir respecto de ámbitos mayores que el sector no implica que lo prohíba.



2.4. El aprovechamiento como expresión de las plusvalías derivadas de la ordenación

Como se ha expuesto hasta aquí, el *aprovechamiento urbanístico*, según la forma de cálculo del artículo 60 TRLOTENC, expresa en términos relativos (con mayor o menor acierto) el valor económico del suelo de acuerdo a las determinaciones de ordenación que sobre el mismo establece el planeamiento. Ahora bien, como también se ha dicho, la finalidad legal del aprovechamiento es permitir el reparto equitativo de las *plusvalías* derivadas de la ordenación, por lo que si este reparto debe hacerse (como así es) redistribuyendo las *unidades de aprovechamiento* que suman el aprovechamiento asignado por el Plan al ámbito de equidistribución (sea el sector de suelo urbanizable o cualquier otro), parece evidente que ese aprovechamiento no debe ser el valor económico final (una vez urbanizados) de los suelos lucrativos de dicho ámbito, sino la parte de ese valor que es "añadida" como consecuencia del planeamiento: las plusvalías. De hecho, cuando en los citados artículos 4 y 6 del TRLOTENC se plantea la equidistribución se habla de "beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento" lo que en términos económicos es equivalente al concepto de plusvalía. Nótese que distribuir equitativamente beneficios y cargas en un ámbito implica calcular el incremento de valor de los terrenos según las determinaciones del Plan y restar los costes necesarios para urbanizarlos; esa diferencia es la cuantía de las plusvalías del ámbito como consecuencia de la ordenación y, consiguientemente, la misma (expresada en *udas*) habría de ser la cuantía del aprovechamiento urbanístico.

Sin embargo, no es así porque en la determinación del aprovechamiento urbanístico no se cuentan dos componentes fundamentales: el *valor inicial* de los inmuebles y los *costes de urbanización*. Entendiendo el aprovechamiento como la expresión urbanística de las plusvalías, estos dos componentes influyen significativamente en su determinación según la situación en que se encuentren los terrenos y, consecuentemente, según el régimen jurídico de la propiedad del suelo. Para ello, la referencia básica la conforman las normas de valoración de la vigente Ley del Suelo estatal (LS2008).

El primer supuesto corresponde a terrenos en *situación urbanizada*, solares en suelos urbanos consolidados en los que el propietario no tiene cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista en el Plan. El valor del suelo se determina multiplicando la superficie edificable (según el planeamiento vigente) por la repercusión de suelo que proceda de acuerdo al mercado inmobiliario, lo que significa que a estos propietarios la Ley les reconoce como parte del contenido de su propiedad las plusvalías que, en su día, les concedió el planeamiento vigente y que, se supone, obtuvieron a cambio del cumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos. Si el aprovechamiento urbanístico ha de expresar las *plusvalías* derivadas del planeamiento, es claro que sólo existirá si, al formular un nuevo plan (o modificar el previamente vigente) las nuevas condiciones suponen una variación (en términos de valor económico) de las anteriores, ya sea porque se cambia la superficie edificable o los usos admisibles, o bien se imponen cargas urbanísticas. De hecho, la Ley estatal contempla que el incremento de edificabilidad ponderada de un ámbito como resultado de un nuevo planeamiento obliga a la cesión de 10% de este exceso, en obvia equivalencia a las cesiones de aprovechamiento en suelo urbanizable¹². Pues bien, este valor final del suelo (que es el *de derecho* en el suelo urbano consolidado) se hace equivalente, en el TRLOTENC, al aprovechamiento en suelo urbanizable y urbano no consolidado, cuando en SUC no es estrictamente aprovechamiento y en los otros suelos *no es sólo* aprovechamiento. En todo caso, a efectos de este Plan y conscientes de la imprecisión terminológica, el *valor del suelo urbanizado* (*VSU*), en su expresión en *udas*, se denomina *Aprovechamiento 1 (A1)*.

¹² No se dice nada, en cambio, del supuesto en el que la modificación de las condiciones del planeamiento supone una reducción del valor del suelo y, consiguientemente, unas *plusvalías negativas*.



El segundo supuesto corresponde a los suelos también en *situación urbanizada* pero en los cuales aún quedan cargas pendientes que deben ser satisfechas por los propietarios antes de poder incorporar a su patrimonio la cuantía de $A1$ ¹³. En estos casos, el contenido económico de la propiedad se corresponde con el *valor del suelo sin urbanizar (VSS)* que, obviamente, es la diferencia entre el *valor del suelo urbanizado* y los *costes de urbanización* pendientes ($VSS = VSU - CU$). En este PGO, el *valor del suelo sin urbanizar (VSS)*, en su expresión en *udas*, se denomina *Aprovechamiento 2 (A2)*.

Para determinar la cuantía de $A2$ es necesario "convertir" los costes de urbanización (expresados en unidades monetarias) a *udas*. Se trata de una operación elemental siempre que la conversión de las superficies edificables (en m^2c) a unidades de aprovechamiento se haya hecho mediante coeficientes proporcionales a los valores de mercado de repercusión de suelo ($€/m^2c$). Si ha sido así, el valor económico de 1 *uda* será igual a la repercusión del uso y tipología de referencia en el área urbana de referencia (en este PGO, la vivienda en régimen de protección pública) y bastará dividir la cuantía de los costes de urbanización (en $€$) entre dicha repercusión para conocer la cantidad en *udas* que ha de restarse a $A1$ a fin de obtener $A2$. Si, por ejemplo, el Plan establece sobre una parcela de 600 m^2s en suelo urbano consolidado sin condición de solar una superficie edificable destinada al producto *piso* de 1.500 m^2c y los costes de urbanización pendientes ascienden a 18.000 $€$, el *valor del suelo sin urbanizar* (que es el contenido económico de dicha propiedad) sería la diferencia entre el producto de la repercusión de suelo (396 $€/m^2c$) por la superficie edificable (1.500 m^2c) y los costes pendientes, lo que asciende a la cantidad de 576.000 $€$. De otra parte, el coeficiente de homogeneización (determinado como el cociente entre la repercusión del *piso* y el de la vivienda en régimen de protección pública) para esta parcela sería de 2,2, con lo cual $A1$ es igual a 3.300 *udas* (1500 $m^2c \times 2,2$). Los costes de urbanización expresados en *udas* equivalen al cociente de la cantidad monetaria entre la repercusión de la vivienda en régimen de protección pública (180 $€/uda$), lo que resulta 100 *udas*. Consecuentemente, $A2$ ascenderá a 3.200 *udas*. Nótese que si se multiplica $A2$ por el valor económico de la *uda* (3.200 \times 180) el resultado coincide con el *valor del suelo sin urbanizar* ya calculado (576.000 $€$).

Que la Ley no considere explícitamente la cuantificación de los costes de urbanización en la determinación del *aprovechamiento urbanístico*, supone que este instrumento no sea suficiente para lograr "impedir la desigual atribución de cargas y beneficios ...", ya que las primeras no quedan comprendidas en los mecanismos de equidistribución basados sólo en el aprovechamiento. Esto quizá no sería importante si los costes de urbanización entre distintos ámbitos de equidistribución fueran poco significativos respecto del valor del suelo urbanizado; ello ocurre cuando las repercusiones de suelo del mercado son muy altas (situación vivida en los pasados años pero que no se mantiene en la actualidad) y las cargas se limitan a la urbanización "normal" de los terrenos interiores (sin otras añadidas como pueden ser costes de reposición de edificaciones interiores o de obtención y ejecución de tramos exteriores para la conectividad del sector, ambas frecuentes en las áreas nuevas del presente Plan General). Si no se dan tales presupuestos, no tener en cuenta los costes de urbanización en la determinación de los aprovechamientos de ámbitos diferentes puede conllevar desequilibrios notables en la distribución de las *cargas* (y en última instancia de las plusvalías derivadas de la ordenación), lo que es contrario a la intención del legislador. Para evitarlo, este PGO ha entendido conveniente incluir los costes de urbanización en la cuantificación del aprovechamiento, recurriendo para ello a la posibilidad que deja el artículo 60 TRLOTENC de establecer coeficientes de ponderación para sectores y ámbitos que reflejen sus diferencias relativas.

¹³ Cargas éstas que forman parte de los "deberes" de los propietarios de suelo urbano consolidado, tal como se establece en el artículo 73 TRLOTENC: "Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares".

Aunque el incorporar los costes de urbanización en el cálculo del aprovechamiento (A2) aproxima el valor de éste a la cuantía de las *plusvalías* derivadas del planeamiento, en el caso de los suelos que están, en la terminología de la LS2008, en *situación rural* no es todavía equivalente a las mismas. En estos terrenos, el contenido económico de la propiedad es el resultante de la capitalización de las rentas (reales o potenciales) de las explotaciones propias del suelo rústico, sin que puedan considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación urbanística. Este *valor inicial* (VI) está incluido en el *valor del suelo sin urbanizar* (VSS) y se corresponde con la parte de éste que no depende de las determinaciones del planeamiento, que era ya antes el contenido económico de los correspondientes propietarios. Consecuentemente, las *plusvalías* (PV) derivadas de la ordenación urbanística han de cuantificarse restando el *valor inicial* del valor del *suelo sin urbanizar* ($PV = VSS - VI$). Si, como entiende este Plan General, hacemos equivaler las plusvalías al aprovechamiento urbanístico, la nueva magnitud, denominada *aprovechamiento 3* (A3), se ha de determinar restando al *aprovechamiento 2* el *valor inicial* expresado en *udas*.

Tampoco, como ya se ha dicho, la Ley considera los valores iniciales de los terrenos en la determinación del aprovechamiento. La omisión no tendría apenas relevancia siempre que el *ámbito de equidistribución* se limite al sector, ya que normalmente todos los propietarios parten de equivalentes valores iniciales. Sin embargo no es así cuando han de adscribirse sistemas generales exteriores o justificar que los aprovechamientos medios de dos sectores no difieren en más del 15%, ya que si los valores iniciales fueran significativamente diferentes, las diferencias reales de aprovechamientos serían mayores que las que señale el Plan. Nótese que si dos sectores tienen el mismo aprovechamiento medio, ello significa, con los métodos de cálculo habituales, que de las determinaciones del Plan resulta un valor equivalente por m² de suelo; pero si el valor inicial de uno es mucho mayor que el del otro, el incremento de valor que está *concediendo* el planeamiento (y consiguientemente el aprovechamiento real) es más alto en el sector de menor valor inicial. Como, de otra parte, este Plan General se ha planteado como criterio básico garantizar una mejor y más generalizada equidistribución de las plusvalías derivadas de su ordenación (y para ello recupera, como se expone más adelante, el conjunto de cada categoría de suelo como ámbito de reparto sistemático), es necesario considerar en la determinación del aprovechamiento los valores iniciales del suelo, lo que (al igual que respecto de los costes de urbanización) se resuelve recurriendo a la ya citada posibilidad legal de establecer coeficientes de ponderación para sectores y ámbitos que reflejen sus diferencias relativas, en este caso las derivadas de los distintos valores iniciales.

En resumen, cumpliendo los principios legales, este Plan General ha entendido que el aprovechamiento debe conceptualizarse como la expresión urbanística de las plusvalías derivadas de su ordenación, en la medida en que son éstas las que deben ser objeto de equidistribución. Para ello, determina las cuantías concretas de los aprovechamientos a partir de la comparación de los valores de mercado de las repercusiones de suelo para los distintos productos inmobiliarios y en las distintas áreas geográficas del municipio, suficientemente homogéneas a efectos de mercado. También introduce en el cálculo del aprovechamiento los componentes (no explícitamente considerados en el artículo 60 TRLOTENC) de los costes de urbanización y los valores iniciales del suelo. Todo ello se traduce en distintos coeficientes de homogeneización, cuya justificación se desarrolla en el siguiente capítulo.

De otra parte, en la medida en que el aprovechamiento urbanístico es una magnitud clave en la cuantificación del contenido del derecho de propiedad (con consecuencias muy relevantes sobre las valoraciones y actuaciones de obtención de suelo), y teniendo en cuenta que dicho contenido varía según las distintas situaciones y regímenes legales de un terreno, se ha considerado conveniente distinguir terminológicamente tres expresiones del aprovechamiento (*en udas*) correspondientes respectivamente al valor del suelo urbanizado (A1), al valor del suelo sin urbanizar (A2) y a las plusvalías (A3).

2.5. La cuantificación del aprovechamiento A3

La exposición de este capítulo sobre el significado del concepto legal del *aprovechamiento urbanístico* permite concluir que el mismo guarda una estrecha relación con el *valor del suelo* derivado de las determinaciones del planeamiento, pero también que no es siempre un concepto unívoco, lo que ha llevado a establecer tres formulaciones del mismo (A1, A2 y A3), según se incorpore o no al mismo los costes de urbanización (*cargas* de la propiedad) y los valores iniciales de los terrenos previos e independientes de las determinaciones del Plan. En realidad, los tres aprovechamientos que en este Plan General se definen se corresponden con precisos contenidos económicos del derecho de propiedad, tal como éste se regula en la legislación urbanística estatal y autonómica.

El aprovechamiento A3 como expresión de las plusvalías derivadas de la ordenación urbanística viene a cuantificar el derecho de los propietarios de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados sometidos a gestión sistemática. Si, como hace este PGO en cumplimiento del artículo 4 TRLOTENC, se pretende una justa distribución de beneficios y cargas entre situaciones iguales no limitada, por tanto, a los estrictos límites de cada sector o unidad de actuación, lo que ha de repartirse entre todos los propietarios es, tal como se ha explicado, el aprovechamiento A3; es decir, la cuantía de las plusvalías derivadas de la ordenación, una vez descontados los costes de urbanización y los valores iniciales del suelo. En consecuencia cada propietario tendrá derecho a obtener, previo cumplimiento de las correspondientes obligaciones urbanísticas, el aprovechamiento equivalente a la media del ámbito de reparto considerado (el de la totalidad de la categoría de suelo en el área territorial en que se sitúe, como se justifica posteriormente). Ahora bien, al producto de la superficie de suelo por el aprovechamiento medio (que sería el cociente del A3 total entre la superficie de la categoría de suelo del área territorial) hay que descontarle, para obtener la cuantía del derecho de los propietarios, la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de parcelas urbanizadas en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. Esta cesión, por imperativo legal, es el 10% del aprovechamiento total lucrativo; es decir, incluyendo el valor inicial del suelo así como los costes de urbanización (el 10% de A1 y no de A3).

Lo anterior se traduce en que de todo el aprovechamiento A1 resultante de la ordenación urbanística para la totalidad de los ámbitos sistemáticos de una misma categoría de suelo en un área territorial, el 10% corresponde al Ayuntamiento y al 90% restante se le han de descontar los costes de urbanización y el valor inicial de los suelos, de modo que el valor resultante (A3) dividido entre la superficie total de suelo da como resultado la cuantía del *aprovechamiento medio* (udas/m²s) que, multiplicada por la superficie de suelo de cada propietario expresa las *unidades de aprovechamiento A3* a que tiene derecho una vez cumplidos sus deberes legales. Pero incluso esta formulación no resulta exacta si, como es el caso de este Plan General, se prevé la obtención pública de terrenos dotacionales mediante ocupación directa con cargo a los aprovechamientos excedentarios de unidades de actuación, cuestión ésta que se trata en el capítulo 5.

En todo caso, lo que a este punto interesa destacar es que la conveniencia de distinguir y cuantificar el aprovechamiento A3 obedece a la finalidad de posibilitar un adecuado reparto de las plusvalías derivadas del planeamiento en los suelos sometidos a procesos de urbanización, que son los categorizados en este Plan General como urbanos no consolidados o urbanizables sectorizados. En los suelos urbanos consolidados (suelos en *situación urbanizada*, en términos de la legislación estatal vigente), toda vez que legalmente no cabe la equidistribución sistemática, carece de sentido recurrir al aprovechamiento A3 y el contenido económico de la propiedad inmueble será, en *unidades de aprovechamiento*, la cuantía de A1 o, en caso de que haya costes de urbanización pendientes, de A2.



3. LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

3.1. Coeficiente de *producto inmobiliario* (c1)

Tradicionalmente, la conversión de superficies edificables (expresadas en m²c) de un ámbito espacial a unidades de aprovechamiento (*udas*) se hace asignando a cada parcela, en función de los usos pormenorizados y tipologías fijados por el planeamiento, un coeficiente que expresa (o debería expresar) la **relación de valor** de los mismos respecto de uno de referencia que se hace igual a 1 (normalmente la vivienda en régimen de protección pública, que es también el que se asume en este PGO). Obviamente, esta relación compara los **valores de repercusión** de cada uso y tipología respecto al de referencia, toda vez que el aprovechamiento asignado por el planeamiento se materializa sobre el suelo urbanizado; se trata, en suma, de determinar cuál es la relación de valor entre una parcela con un uso y tipología concreto respecto una parcela tipo destinada a vivienda en régimen de protección pública, asumiendo que ambas tienen asignada la misma **edificabilidad** por el planeamiento (es decir, los coeficientes de uso y tipología han de ser independientes de la superficie edificable concreta de cada parcela, toda vez que multiplicarán el valor de ésta para dar como resultado unidades de aprovechamiento).

Los llamados en la Ley **coeficientes de uso y tipología** tratan de reflejar las diferencias de valor debidas a las condiciones del Plan sobre la regulación de los usos pormenorizados y de las tipologías. Ambos conceptos pueden combinarse en uno único de mayor utilidad operativa que es el de **producto inmobiliario**, entendiendo éste como el tipo de construcción más o menos "estandarizado" que se emplea habitualmente en el mercado inmobiliario y que es relevante en la diferenciación de los precios de compraventa. Términos habituales como *chalet*, *piso*, *local comercial*, *nave industrial* son los que sirven en el mercado inmobiliario para establecer las referencias de valoración. De otra parte, estos **productos inmobiliarios** no son sino la combinación precisa de un uso pormenorizado y unas condiciones reguladoras de la edificación en cuanto a su disposición en la parcela y conformación volumétrica (tipologías). Consecuentemente, en este Plan General se denomina **coeficiente de producto inmobiliario (c1)** al que cumple lo establecido en el artículo 60.2 TRLOTENC: "que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás". Para ello, se relacionan y definen 13 productos inmobiliarios, asignando a cada uno de ellos el pertinente coeficiente para la conversión de superficies edificables en unidades de aprovechamiento.

De la estricta literalidad del citado artículo 60.2 TRLOTENC, pareciera que a cada producto inmobiliario debe asignársele un único coeficiente de ponderación, lo que presupone asumir que la relación de valor entre dos productos inmobiliarios cualesquiera es **constante** en cualquier área del municipio. Aunque se recurra (tal como prevé a continuación el mismo artículo) a coeficientes diferenciados "para cada sector o ámbito", al operar éstos sobre todos los productos inmobiliarios en su interior, no se altera la relación de valor entre productos, sino sólo la existente entre los iguales en ámbitos distintos. Esto puede ilustrarse con un ejemplo: sean tres productos inmobiliarios (*chalet*, *piso* y *vivienda* en régimen de protección pública) y dos áreas geográficas separadas; supóngase que los **coeficientes de producto inmobiliario** son, respectivamente, 2, 3 y 1, y que a la primera área se le asigna un **coeficiente de sector** de 1 y a la segunda de 1,5. Los coeficientes conjuntos (producto de los dos coeficientes anteriores) que serían por los que habría que multiplicar la superficie edificable de cada parcela según el producto inmobiliario que le corresponda y el área geográfica en la cual se sitúe, resultan iguales a los de producto inmobiliario en el área 1 y 3,0, 4,5 y 1,5 en el área 2. Nótese que en el área 2 las relaciones entre cada dos productos inmobiliarios son exactamente las mismas que en el área 1 (relación constante) y que sólo cambia la relación de valor entre un mismo producto inmobiliario en función de en qué área se disponga.

Sin embargo, lo cierto es que la relación de valor entre productos inmobiliarios no es constante en todas las áreas geográficas, como demuestra el más elemental estudio de mercado. Si bien puede reconocerse una cierta tendencia hacia una proporcionalidad constante, sobre todo en los productos residenciales (por ejemplo, la variabilidad de la relación entre los chalets y los adosados es bastante limitada entre áreas urbanísticas homogéneas), estas diferencias son relevantes en muchos productos (en especial, los terciarios) y, en todo caso, en términos generales, lo suficientemente significativas como para que asignar un valor constante a las relaciones entre coeficientes de producto inmobiliario supusiera introducir excesivas desviaciones en la fijación de los aprovechamientos, distorsionando gravemente el objetivo de ponderación que con esta determinación pretende la legislación. Consecuentemente, este Plan General se ha visto obligado a establecer coeficientes de producto inmobiliario diferenciados por áreas urbanísticas homogéneas o, lo que es lo mismo, asignar a cada producto inmobiliario en cada AUH la relación de valor del mismo respecto de la vivienda en régimen de protección pública. Resulta así una tabla en que cada uno de los 13 productos inmobiliarios (en columnas) tiene asignado un coeficiente en cada una de las 147 AUH.

3.1.1. Los productos inmobiliarios

Se han identificado hasta 13 productos inmobiliarios distintos en el municipio de La Laguna, cuya diferenciación se ha entendido relevante desde el punto de vista de los precios de compraventa en el mercado inmobiliario del municipio (y de la Isla). Son los siguientes:

- 1) **Chalet:** Se corresponde con la vivienda unifamiliar aislada en parcela de superficie normalmente superior a 500 m², con un tamaño construido medio de 150 m²c y un máximo habitual de dos plantas de altura. En la *relación normalizada de usos pormenorizados (RNUP)* de este PGO es el uso *71-Vivienda libre unifamiliar*, mayoritariamente en el grupo *711-Vivienda libre unifamiliar individual*, pero también puede corresponderse con el *712-Vivienda libre unifamiliar agrupada*, siempre que las condiciones de edificación garanticen la disposición aislada de cada vivienda dentro de la subparcela correspondiente. En todo caso, este producto no se presenta en el municipio en régimen de protección pública (no se asigna nunca al grupo 73 de la *RNUP*). En la mayoría de los casos, este producto inmobiliario es el predominante de urbanizaciones completas (sobre todo en Bajamar, Guamasa, Los Rodeos, La Vega y Las Mercedes).
- 2) **Pareado:** También se trata de una vivienda unifamiliar de características similares al chalet, pero con valores inferiores tanto de parcela como de superficie construida, que resulta de la promoción conjunta de dos viviendas adosadas compartiendo como medianera el lindero lateral común de ambas parcelas. En la *RNUP* se corresponde con los mismos usos pormenorizados que el *chalet*, ya que lo que le distingue de éste en términos normativos son las condiciones reguladoras de la edificación y no las de los usos. No es un producto inmobiliario predominante en cuanto a su ocupación del suelo urbano y suele disponerse puntualmente en las urbanizaciones de chalets.
- 3) **Adosado:** Corresponde a cada una de las viviendas unifamiliares dispuestas en un conjunto de promoción unitaria, caracterizado por una parcelación en lotes estrechos y profundos (una media de 120 m²s por parcela) en los que cada vivienda ocupa todo el ancho (adosándose a ambos linderos laterales) y suele dejar una separación respecto de la alineación (pequeño jardín delantero) y del lindero posterior (patio trasero). Se trata de uno de los productos más "populares" de la promoción residencial en La Laguna durante las últimas décadas, que responde a la demanda de la vivienda unifamiliar con dimensiones menores a las del chalet y a precios totales más asequibles. Consecuentemente, abunda en varias partes del municipio, sobre todo en Valle de Guerra, La Cuesta y Geneto.

- 4) **Casa:** Con esta denominación se ha querido identificar la edificación más o menos tradicional, de construcción individual (no integrada en promociones unitarias) e inserta en tramas urbanas no planificadas, mayoritariamente de origen rural; en la mayoría de los casos se dispone adosada a los linderos laterales pero también puede separarse de éstos y no suele tener más de tres plantas, siendo habitual que la baja se destine a usos distintos de la vivienda si bien frecuentemente vinculados a ésta¹⁴. Al igual que los anteriores productos inmobiliarios, éste se adscribe al uso *71-Vivienda libre unifamiliar*¹⁵, ya que sus notas distintivas a efectos normativos radican en las condiciones de edificación y no de uso. Este producto inmobiliario es predominante en las zonas más rurales del municipio, en especial en los núcleos de Tejina y de Valle de Guerra, pero también en los cascos tradicionales de casi todos, como Punta del Hidalgo, Bajamar, Guamasa, Las Mercedes, La Cuesta, Taco, Geneto y Los Baldíos.
- 5) **Piso:** Se corresponde con la unidad de vivienda situada en un edificio de varias plantas y división horizontal, en tipología mayoritaria de manzana cerrada. Es el producto representativo de la vivienda urbana, de superficie variable (media en torno a 100 m²) y se distribuye en muchos de los barrios del municipio con carácter predominante, en especial en los núcleos de Bajamar, Tejina, Zona Centro, La Cuesta y Taco. Se adscribe en la RNUP de este PGO al uso *721-Vivienda libre independiente*.
- 6) **Bloque abierto:** También corresponde a las unidades de vivienda en edificios de varias plantas y división horizontal, pero dispuestos aislados en la parcela de modo que cuentan con áreas libres comunitarias, más o menos equipadas. Se trata de un producto inmobiliario de relativa mayor calidad que el anterior, si bien no tiene demasiada representación en el municipio. Como el *piso*, se adscribe al uso *721-Vivienda libre independiente*, pero también puede asignarse al *722-Vivienda libre agrupada*.
- 7) **Vivienda en régimen de protección pública (VRPP):** Se corresponde con cualquier unidad de vivienda sometida a un régimen legal de protección pública. Sus dimensiones quedan limitadas por condicionantes legales, así como su precio de venta, razón por la cual se toma como producto inmobiliario de referencia. Se adscribe a los usos *73-Vivienda unifamiliar en régimen de protección pública* y *74-Vivienda colectiva en régimen de protección pública*, si bien en la casi totalidad de los casos se presenta en la modalidad de colectiva. Se distribuye por todo el municipio, pero principalmente en los núcleos de Tejina, Zona Centro, La Cuesta, Taco y Geneto.
- 8) **Local comercial:** Se trata de espacios edificados, con escasa división interior, dispuestos mayoritariamente con frente al viario público o a zonas comunes de accesibilidad general, que se destinan para albergar actividades de naturaleza mayoritariamente comercial. El producto normalizado suele corresponder con una finca registral independiente dispuesta en la planta baja de edificios con división horizontal, si bien sus precios de mercado sirven como referencia para la valoración de otras variantes de espacios comerciales (en especial las que son de gran superficie). Se distribuye por todo el municipio, concentrándose en las zonas de mayor densidad de los núcleos urbanos. En la mayoría de los casos se adscribe a los usos *523-Despachos y locales comerciales* y *524-Local comercial medio*, si bien sus variantes pueden asignarse a cualquiera de los usos pormenorizados del grupo *5-Comercio y Oficinas*.

¹⁴ También es habitual que la edificación se haya ido ampliando en altura desde su construcción y que incluso cuente con una segunda vivienda, muchas veces no segregada como finca independiente al estar destinada al uso de un miembro de la familia originaria.

¹⁵ Aunque no es lo más frecuente, puede adscribirse al *712-Vivienda libre unifamiliar agrupada*, cuando se trata de varias casas surgidas de la sucesiva división interior de una parcela original y conectadas entre sí y hacia el viario público mediante una serventía.

- 9) **Nave industrial:** El producto normalizado se corresponde con una edificación de relativo gran tamaño, de frente ancho y bastante fondo, en la mayoría de las veces sin apenas divisiones interiores y de una sola planta (aunque pueden tener entreplantas) de mucha altura libre interior. Suelen disponerse adosadas a los linderos laterales y ocupando un gran porcentaje de la superficie de la parcela. Sus características dimensionales, la casi nula condicionalidad de su distribución y sus relativamente bajos precios, los convierten en el producto idóneo para albergar usos que requieren de mucho espacio, principalmente los adscritos al grupo *2-Industria y almacenes* de la *RNUP* de este PGO. Si bien aparecen insertas entre otros productos e incluso dispersas en el suelo rústico, lo habitual es que se dispongan en tramas urbanas en las que adquieren carácter predominante. En el municipio, estas áreas se localizan sobre todo en los núcleos de La Cuesta, Taco y Geneto.
- 10) **Oficinas:** El producto normalizado se corresponde con un local resultante de la división horizontal de una edificación no residencial, bien en su totalidad o en plantas completas de ésta bien diferenciadas. Para ser considerado como producto *oficina* el inmueble debe haberse promovido con las características diferenciales propias, no bastando que albergue usos pormenorizados del grupo *54-Oficinas*, que muchas veces se localizan en *locales comerciales* o incluso cualquiera de los productos residenciales. No se trata de un producto que se presente de forma predominante en el municipio, ubicándose la mayoría de los ejemplos en el núcleo de Zona Centro.
- 11) **Turístico:** Se trata del producto inmobiliario especializado que se corresponde con la totalidad de un edificio dedicado al uso turístico-alojativo. En la *RNUP* de este PGO se adscribe a los grupos *61-Establecimientos turísticos no vacacionales* y *62-Establecimientos turísticos vacacionales*. En el municipio de La Laguna estos inmuebles se localizan mayoritariamente en los núcleos de La Punta y Bajamar.
- 12) **Equipamiento privado:** Se corresponde con inmuebles cuyas características arquitectónicas responden a su destino a un uso específico que, en la casi totalidad de los casos, se adscribe al grupo *4-Equipamientos comunitarios* de la *RNUP* de este PGO. Sólo se consideran productos inmobiliarios los de dominio privado, dado que los públicos, aunque sean de equivalente naturaleza funcional y tipológica, no se encuentran dentro del mercado.
- 13) **Aparcamiento:** Se trata de los espacios edificados dedicados a ofrecer con fines lucrativos servicio de estacionamiento a los vehículos en general. Los valores de este producto se toman de referencia para otros de muy escasa representatividad en el mercado inmobiliario municipal (en especial, los espacios vinculados al transporte). Se adscriben al uso pormenorizado *354-Estacionamiento*.

3.1.2. Régimen normativo del Plan General y productos inmobiliarios

Como se ha expuesto, el concepto de *producto inmobiliario* es una síntesis a efectos operativos de los términos legales de *uso (pormenorizado)* y *tipología*. El presente Plan General no establece ninguna determinación normativa sobre las piezas que regule expresa y directamente las condiciones de admisibilidad de los *productos inmobiliarios*. No obstante, de modo indirecto y en la medida en que cada *producto inmobiliario* es la expresión sintética de concretos usos pormenorizados y condiciones de la edificación, a través de la regulación normativa de ambos grupos de determinaciones, este PGO viene a condicionar (si bien con cierto margen de flexibilidad) el (o los) producto(s) inmobiliario(s) que pueden implantarse en cada pieza con ordenación pormenorizada. Tal flexibilidad es consecuencia, más que de las condiciones de edificación, de las de admisibilidad de los usos pormenorizados, toda vez que en la mayoría de las piezas, aún teniendo asignado un único uso principal, cabe la implantación de otros usos compatibles que podrían lugar a productos inmobiliarios distintos.



Pese a que, en sentido estricto, la asignación de *producto inmobiliario* no tiene el carácter de determinación urbanística¹⁶, este Plan General, en las Bases de Datos Geográficos correspondientes a las piezas (BDG-131 y BDG-132) indica cuál es el que, de acuerdo a las condiciones de admisibilidad de usos y de regulación de la edificación, atribuye a cada pieza. Tal atribución tiene un mero carácter indicativo, careciendo por tanto de efectos vinculantes en la autorización de cualesquiera actos de ejecución. No obstante, es el dato básico a partir del cual se dimensiona la propuesta "probable" de ordenación en cuanto a su distribución en los distintos productos inmobiliarios. En base a esta propuesta, de otra parte, se han elaborado las mediciones y cálculos para determinar los valores del aprovechamiento de derecho de los suelos en *situación urbanizada*, tal como se expone en el siguiente subcapítulo 4.n.

3.1.3. Las AUH como ámbitos espaciales homogéneos a efectos de valoración

Como ya se ha expuesto, las relaciones de valor entre los distintos productos inmobiliarios no son constantes en todo el término municipal, lo que ha exigido establecer coeficientes por ámbitos espaciales de suficiente homogeneidad interna a efectos de valoración. La delimitación de tales ámbitos no es tarea fácil –máxime en un municipio como el de La Laguna con tanta fragmentación– y necesariamente obliga a simplificar, perdiendo precisión a favor de la eficacia operativa. El artículo 20 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS2011) define a estos mismos efectos el *ámbito espacial homogéneo* como la extensión de suelo urbanizado que disponga de unos concretos parámetros urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras áreas de suelo urbanizado.

Una de la divisiones estructurales¹⁷ de este Plan General son las *áreas urbanísticas homogéneas (AUH)* definidas como los recintos interiores de cada núcleo urbano, que se caracterizan por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración (trama urbana), usos y edificaciones, así como desde la óptica de su evolución histórica, que hace que sean percibidas unitariamente por los ciudadanos y marco espacial de sus vivencias colectivas cotidianas. La homogeneidad interna de las *AUH* las convierten, además, en las referencias básicas para la ordenación pormenorizada del Plan General, máxime cuando uno de los criterios fundamentales de la misma es respetar las características consolidadas de cada uno de los barrios existentes de los núcleos urbanos. Pero, además, justamente por esa suficiente homogeneidad interna, las *AUH* son ámbitos de referencia del mercado inmobiliario.

Si bien existe una equivalencia conceptual entre el *ámbito espacial homogéneo* de la LS2008 y el *AUH* del Plan General, la coincidencia no es exacta, debido a que un *área urbanística homogénea* pueden incorporar, además del suelo urbano consolidado, suelos urbanos no consolidados, urbanizables sectorizados e incluso rústicos de asentamiento rural, mientras que el primero debe incluir solamente terrenos en *situación urbanizada*. Este requisito obedece a que la finalidad legal de tales ámbitos es determinar la edificabilidad media y uso pormenorizado predominante a efectos de establecer el valor de los terrenos sin condiciones de aprovechamiento lucrativo (el contenido medio del derecho de propiedad en SUC); pero también resulta obligado para determinar las relaciones de valor entre los distintos productos inmobiliarios, ya que garantiza que se comparan terrenos urbanizados (sin cargas pendientes). En consecuencia, este Plan General considera que la extensión completa de los terrenos categorizados como suelo urbano consolidado de una misma *área urbanística homogénea* constituirá un *ámbito espacial homogéneo*, según la definición de la LS2008.

¹⁶ Véase la definición de *determinación urbanística* asumida por este PGO en el Título 1 del volumen de Memoria de Ordenación Pormenorizada 1, y en el Título 1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

¹⁷ Véase subcapítulo 2.5 del Título 1 de esta Memoria de Ordenación Estructural.

3.1.4. Método general para el cálculo de las repercusiones de suelo urbanizado

La *repercusión de suelo (r)*, expresada en €/m²c, se define como el cociente del precio de un solar (€) entre la superficie edificable (m²c) asignada al mismo por el planeamiento. Dado que los precios de los suelos urbanizados derivan residualmente del valor de mercado de los productos inmobiliarios acabados y éstos a su vez suelen ser sensiblemente proporcionales a la superficie edificada de cada uno de ellos¹⁸, la repercusión de suelo es un indicador unitario más estable que el *precio por superficie de suelo (vs)*¹⁹. En todo caso, ambos valores unitarios quedan relacionados a través de la *edificabilidad (e)*, en m²c/m²s, mediante la expresión: $vs = e \cdot r$. En magnitudes absolutas, la fórmula anterior es equivalente (multiplicando por la superficie del solar en m²s) a: $VSU = E \cdot r$; es decir, el *valor del suelo urbanizado* resulta del producto de la superficie edificable en el mismo (en m²c) por la repercusión del producto inmobiliario.

El valor de repercusión de suelo de un producto inmobiliario determinado se calcula²⁰, con suficiente aproximación, aplicando el denominado *método residual estático* de acuerdo con la siguiente expresión: $vs = (vc / k) - cc$; donde *vc* es el valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado, *k* es un coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, y *cc* es el coste de la construcción por metro cuadrado edificable del producto considerado, obtenido como la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la edificación del inmueble.

Para la determinación del coste de construcción se ha seguido lo dispuesto en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. En aplicación de la normativa catastral, se ha tomado el módulo base MBC2, fijado en 650 €/m²c en la Circular 01.04/08 y actualizado mediante el incremento del IPC provincial desde abril de 2008 hasta abril de 2012 (4,7%), resultando la cantidad de 680 €/m²c. Este coste de construcción unitario básico corresponde al de la vivienda en régimen de protección pública, pero presenta variaciones según los productos inmobiliarios y las calidades medias de construcción; dichas variaciones se reflejan en la tabla que se acompaña a continuación asignando a cada uno de los doce productos inmobiliarios restantes en cada una las cuatro *zonas de coste*²¹ en que a estos efectos se ha dividido el municipio, un coeficiente de ponderación del *coste de construcción unitario básico*.

Producto inm.	z1	z2	z3	z4	Producto inm.	z1	z2	z3	z4	Producto inm.	z1	z2	z3	z4
Chalet	1,25	1,35	1,45	1,80	Piso	1,00	1,08	1,15	1,35	Almacenes	0,50	0,55	0,60	0,70
Pareado	1,20	1,30	1,40	1,73	Bloque abierto	1,05	1,13	1,20	1,40	Garaje	0,41	0,46	0,50	0,63
Adosado	1,15	1,25	1,35	1,65	Comercial	0,72	0,77	0,81	0,96	Turístico	0,00	0,00	0,00	0,00
Casa	1,08	1,16	1,25	1,50	Industrial	0,60	0,68	0,75	0,90	Equipamientos	1,00	1,08	1,15	1,35

¹⁸ Dentro de los intervalos "normales" de cada producto y, a su vez, con una ligera tendencia alcista al disminuir la superficie construida.

¹⁹ Salvo en algunos productos específicos, como el chalet, en los que la superficie total de la parcela adquiere un grado de relevancia significativa.

²⁰ De acuerdo a lo establecido en el RVLS2011.

²¹ Cada AUH se ha adscrito a una de las cuatro *zonas de coste* atendiendo a las calidades medias de las edificaciones existentes, de acuerdo a los costes medios del sector. La indicación de la zona asignada a cada AUH se recoge a la derecha de la misma en la tabla de coeficientes c1 de las páginas A9-24/25.



El valor de k se ha tomado constante e igual a 1,4, toda vez que se ha entendido que no se producen las circunstancias previstas en el artículo 22 RVLS2008 para modificar este valor establecido con carácter general.

Los valores de venta de cada producto inmobiliario se han estimado a partir de un seguimiento del mercado inmobiliario realizado desde febrero de 2011 hasta mayo de 2012, recopilándose y analizándose un total aproximado de mil inmuebles en venta, si bien con muy desigual distribución por áreas urbanísticas homogéneas y productos inmobiliarios. Se ha creado una base de datos en la cual, teniendo en cuenta los factores relevantes en la determinación del precio (antigüedad, estado de conservación, dimensiones respecto de las normales del correspondiente producto inmobiliario), se han hecho los ajustes convenientes sobre los precios de oferta.

El periodo temporal de este estudio se caracteriza por la escasa estabilidad de los precios de oferta (con una continuada tendencia a la baja) y la fortísima disminución de la demanda, todo ello resultado de la crisis inmobiliaria iniciada en 2009. En esta situación es ciertamente difícil alcanzar una suficiente fiabilidad en la obtención de precios medios de venta de los productos inmobiliarios; no obstante, con las cautelas que se han entendido convenientes ha sido obligado llegar a una aproximación de los mismos a partir de los datos disponibles, asumiendo, en todo caso, que los valores absolutos no son lo realmente relevante, sino las relaciones de precios (y consiguientes repercusiones de suelo urbanizado) entre los distintos productos y la variabilidad de éstas es menor (aunque no nula) incluso en la situación de inestabilidad actual. De otra parte, estas posibles desviaciones quedan embebidas en las correcciones efectuadas hechos a partir del conocimiento del mercado inmobiliario lagunero y de criterios de lógica elemental. De la misma forma, ante la ausencia de datos suficientes de algún producto inmobiliario en alguna área urbanística homogénea, se han asumido valores por aplicación de métodos comparativos.

3.1.5. La vivienda en régimen de protección pública como valor de referencia

La repercusión de suelo urbanizado de la *vivienda en régimen de protección pública*, que es la que se toma como divisor de las de los restantes productos inmobiliarios a efectos de determinar los respectivos coeficientes de homogeneización, no se calcula por el método residual estático sino que fija en un 15% del precio máximo de venta del inmueble²².

Para la determinación del valor de repercusión se han asumido los valores de venta previstos por la Empresa Municipal de Viviendas (MUVISA) para 2012 de los inmuebles acogidos al *régimen general medio* de protección, que ascienden a 1,269,46 €/m² útil para la viviendas y 761,67 €/m² útil para los anejos²³. En valores absolutos (€) resulta:

- Precio de venta vivienda: 1.269,46 €/m²u x 80 m²u = 101.557 €
- Precio de venta plaza de garaje: 761,67 €/m²u x 25 m²u = 19.042 €
- Precio de venta *producto inmobiliario* (vivienda + plaza de garaje) = 120.600 €

Aplicando el límite legal del 15%, el valor del suelo urbanizado asciende a 18.090 €, lo que supone una *repercusión de suelo* (aplicada sobre una media de 100 m²c por vivienda y redondeada) de 180 €/m²c.

²² Artículo 2 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre sobre política de vivienda.

²³ Estos precios equivalen a una reducción de casi el 8% respecto de los de 2011.

Si, a efectos de comprobación, aplicamos a estos valores el método residual estático de valoración, resulta lo siguiente:

– Precio de venta <i>producto inmobiliario</i> (vivienda + plaza de garaje) =	120.600 €
– Coste de construcción vivienda: 100^{24} m ² c x 680 €/m ² c =	68.000 €
– Coste de construcción plaza de garaje: 25 m ² u x 340 €/m ² u ²⁵ =	8.500 €
– Coste total de construcción del <i>producto inmobiliario</i> =	76.500 €
– Valor de suelo urbanizado del <i>producto inmobiliario</i> =	18.000 €
– Valor de reposición ²⁶ del <i>producto inmobiliario</i> =	94.500 €
– Coeficiente <i>k</i> del <i>producto inmobiliario</i> = 120.600 € / 94.500 €	1,276 €

El valor resultante de *k* es inferior al general asumido para el cálculo de las repercusiones de suelo urbanizado de todos los demás productos inmobiliarios del municipio, como corresponde dado el carácter y finalidad de la vivienda en régimen de protección pública. De hecho, el RVLS2011 prevé expresamente la reducción de *k* (hasta un límite inferior de 1,20) en el caso de terrenos destinados a viviendas sujetas a regímenes de protección.

Así pues, establecida la cuantía de la repercusión de suelo urbanizado para la *vivienda en régimen de protección pública (VRPP)*, el coeficiente de homogeneización de cada uno de los restantes productos inmobiliarios se determinará dividiendo su correspondiente repercusión de suelo (calculada por aplicación del método residual estático) entre 180 €/m²c.

3.1.6. Coeficientes de homogeneización *c1* de productos inmobiliarios por AUH

De acuerdo a lo expuesto en los dos epígrafes precedentes, este PGO ha determinado los *coeficientes de homogeneización de los productos inmobiliarios* en cada una de las *áreas urbanísticas homogéneas* del municipio de La Laguna, que se recogen en la tabla adjunta en las dos siguientes páginas. No se aportan coeficientes para los productos inmobiliarios en las AUH en las que en la propuesta de este PGO no se prevé su implantación²⁷ (al menos en dimensiones significativas a los efectos de las valoraciones).

En consecuencia, el *aprovechamiento urbanístico A1* de cualquier parcela se determinará mediante el siguiente procedimiento:

- a) Se calculará la superficie edificable máxima normativa asignada por el Plan General como resultado de aplicar las condiciones reguladoras de la edificación que sean procedentes sobre la *pieza* en la que se sitúe (*BDG-131* o *132*).
- b) Se multiplicará la cuantía en m²c de la superficie edificable por el coeficiente *c1* asignado a la *pieza* por el PGO (*BDG-131* o *132*), que es el propio del correspondiente *producto inmobiliario* también asignado por el Plan General a la *pieza*.
- c) El resultado se expresa en *unidades de aprovechamiento*.

²⁴ Se ha estimado que por término medio, la superficie útil representa el 80% de la construida, de lo que resulta un tamaño medio por vivienda en régimen de protección pública, incluyendo las partes proporcionales de zonas comunes (pero no de garajes) de 100 m²c.

²⁵ Se ha asumido que el coste unitario de construcción de los garajes, referido a la superficie útil de cada plaza (25 m²), asciende al 50% del coste unitario medio de la vivienda.

²⁶ El *valor de reposición* es la suma del *valor de suelo* más el *coste de construcción*.

²⁷ Sí se hace, en cambio, para productos inmobiliarios no existentes (o con insuficiente presencia a efectos de contar con datos relevantes de mercado) en la actualidad en un AUH pero que se prevé su implantación en la propuesta de ordenación del PGO. En estos casos, tal como se ha expuesto en el epígrafe 3.1.4, se ha determinado por comparación con productos equivalentes en otras AUH.



	Área Urbanística Homogénea	PRODUCTOS INMOBILIARIOS																
		Chalet	Paredo	Adosado	Casa	Piso	Bloque abierto	VRPP	Local	Nave	Oficinas	Turístico	Equip. Privado	Aparcamiento				
01-PH	0101	El Carmen_La Hoya	1				1,00	1,60	1,70	1,00	3,00							
	0102	Tesesinte	2	1,70		1,30		2,30	2,40		4,00		3,50					
	0103	La Punta Casco	1	1,60	1,50		1,00	2,00	2,30	1,00	3,50							
	0104	El Homician	1															
02-BM	0201	Náutico	1	1,70		1,30		2,30	2,40		4,00		3,50					
	0202	Porlier	1		1,30	1,20		1,50			3,00	2,00		1,40				
	0203	Lagunamar_Achimencey	2	2,00	1,85			2,30	2,40		4,00							
	0204	Bajamar Casco	1	1,70				2,30		1,00	4,00		3,50	2,40				
	0205	Montalmar	1	1,70			1,15	2,30			4,00		3,50					
0206	Vernetta	1	1,70				2,30			4,00		3,50						
03-TJ	0301	La Asomada	1	1,40	1,35	1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,80		1,60					
	0302	Lomo las Rias	1	1,40	1,35	1,30	1,00		1,55	1,00	2,50							
	0303	Cardoncillo	1			1,30	0,90	1,40	1,45	1,00	2,50		1,60				0,30	
	0304	El Ramal	1				1,00	1,45			2,80						0,30	
	0305	Tejina Oeste	1	1,40		1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,50	1,35						
	0306	La Palmita	1				1,00	1,45	1,55	1,00	2,80	1,35			1,40			
	0307	Milán	1	1,40	1,35	1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,50							
	0310	El Pico	1		1,35		0,90											
	0311	Camino Arico	1	1,30			0,90											
	0312	Casas de Milán	1	1,30			0,90											
	0401	El Cantillo	1		1,35		0,90	1,40			2,50	1,35					1,00	
	0402	Calle El Moral	1		1,35	1,30	0,90	1,40	1,45		2,50						1,10	
0404	Interior Valle Guerra	1		1,35		1,00	1,45	1,55	1,00	2,80						1,30		
0405	El Calvario	1			1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,80						1,25		
0406	La Carta	1	1,40		1,30	1,00	1,45			2,50						1,25		
0407	Toscas Abajo	1	1,40	1,35	1,30	1,00	1,45		1,00	2,50						1,10		
0408	Toscas Arriba	1				0,90				2,00						1,00		
0409	Calle el Vino	1	1,40	1,35	1,30	0,90										1,00		
0411	Camino El Realejo	1				0,90										0,90		
0412	Collazos	1	1,30													1,20		
0413	La Barranquera	1				0,90										0,90		
05-GM	0501	Guamasa Casco	3	2,00		1,55	1,50			3,00								
	0502	La Cordillera	3	2,00			1,25	2,60	2,75	1,00	3,00	1,35				2,50		
	0503	Suertes Largas 1	3	2,00	1,75		1,30		2,75		3,00							
	0505	Suertes Largas 2	3	2,00	1,75		1,30		2,75		3,00							
	0506	El Boquerón	3	1,70	1,55	1,40	1,15				2,80	1,35				1,50		
	0507	Tabares	3	1,70	1,55	1,40	1,15	2,60			2,80							
	0508	Garimba	3	1,50		1,25	1,05				2,50							
	0509	El Charcón	3	1,20			1,05											
06-RD	0601	Rodeo 1	2	1,75	1,65		1,20		2,20		2,00					1,80		
	0602	Rodeo 2	2	1,75			1,20				2,00	1,35				1,50		
	0603	Cruz Chica	2	1,75	1,65	1,50	1,20			1,00	2,00	1,35						
	0605	El Ortigal Bajo	2	1,40			1,10											
	0606	El Ortigal	2	1,40			1,10											
	0608	El Ortigal Alto	1	1,30	1,20	1,15	0,90											
	0609	Guillén	1				0,90											
	0701	San Lázaro Aeropuerto	2		1,45							1,40						
07-CO	0702	San Lázaro Sur	2	1,55			1,00											
	0703	Bajada_Portezuelo	2				1,00	1,60			1,80	1,40	1,60	3,50				
	0704	Coromoto Norte	2				1,00	2,50	2,65		2,50							
	0705	Coromoto Sur	2	1,55		1,35	1,00	2,50	2,65							1,40		
	0706	Coromoto Oeste	2	1,35			1,00	2,20	2,30	1,00	2,20	1,40						
	0708	Camino La Villa	2				0,90											
	0801	San Benito	2			1,80		3,00			4,00							
	0802	San Lázaro_Tomero	1	1,85				2,30		1,00	2,00							
08-VL	0806	San Diego 1	4	3,50	2,80	2,50		4,00	4,20									
	0808	Las Gavias_San Diego	4	3,10	2,00	1,80	1,30	3,00		1,00	3,00					3,00		
	0809	La Manzanilla	4	4,00														
	0810	Aguere_Las Cañas	4	3,30		2,50										3,30		
	0816	El Cristo	4	3,10		2,20												
	0818	Mesa Mota	4				1,20											
	09-LM	0901	El Pino	2	2,30													
0902		Achaman_Jardina	2	2,10		1,50	1,20											
0903		Las Canteras	1				1,00											
0904		Camino_Las Peras	3	2,70				3,40		1,00								
0905		El Bronco	2				1,00	2,10										
0906		Camino_el Rayo	2	2,10				2,50		1,00								
0907		Fuente Las Negras	2	1,90			1,10											
0908		Cruz de los Álamos	1				1,00											
0909		Laderas de Nava	1				0,90											
0910		Las Mercedes	1	1,25		1,15	1,00											
0911		Jardina	1				0,90											
0912		El Lomo	1				0,80											
0913		Charca Tabares	1				0,80											



	Área Urbanística Homogénea	PRODUCTOS INMOBILIARIOS												
		Chalet	Paredo	Adosado	Casa	Piso	Bloque abierto	VRPP	Local	Nave	Oficinas	Turístico	Equip. Privado	Aparcamiento
10-ZC	1001	Centro	4				3,80			6,00		3,00		
	1002	San Honorato	3				2,80		1,00	5,00		2,00		
	1003	Padre Anchieta	3				2,80			5,00		2,00		
	1004	Cuadrilatero_Campus	4				3,20			5,50		3,00		
	1007	Cercado Mesa	2	2,00			2,80							
	1008	Barrio_Nuevo	2	2,00			3,00							
	1009	Molinos de Agua_Roquill	2				2,80			3,00				
	1010	Verdellada Nueva	2				2,00			2,20				
	1012	Verdellada Vieja	2	1,60			2,00			2,20				
	1013	San Roque	2			1,00								
1014	La Rúa	3	3,00	2,10		3,30		1,00	2,50					
11-LC	1101	Gracia	2	1,80		1,50	2,25		1,00					
	1102	Hinojosa	2			1,50	2,25							
	1103	Valle Colino Ind	2							1,65			1,65	
	1105	Valle Colino	2				1,70		1,00					
	1106	Las Nieves	2				1,70		1,00	2,50				
	1107	Campus_Guajara	2				2,10							
	1108	Mac Kay	3	1,90		1,60	2,30							
	1109	La Piterita	2	1,40			1,00	1,70		1,00	1,35			
	1110	Finca España	2	1,40			1,70			2,00				
	1111	Villa Hilaria	3	1,90		1,60	2,30		1,00	3,50				
	1112	Las Mantecas Norte	2	1,70		1,50	1,90			3,00		1,70		1,92
	1113	La Higuera	2				2,00		1,00	3,50				
	1114	La Cuesta Centro	2				2,00	2,20		3,50				
	1115	Las Mantecas Sur	2				1,70		1,00	2,50	1,35			
	1116	Nuevo Ofra	2				1,70	1,80		2,00	1,35			
	1117	La Candelaria	2				1,50			3,50				
1118	Salud Alto	1				1,30			2,50					
1120	Vistabella	2	1,90			2,10	2,20	1,00	3,50					
1122	Ofra_Hospital	2		1,55	1,40	1,70			2,50	1,35			0,50	
1123	Montaña de Guerra	1				0,90								
1124	Valle Tabares	1				0,90								
1125	Valle Jiménez	1	1,25			0,90								
1126	Lomo Casillas	1				0,80								
12-TA	1201	Majuelos_Chumberas	2			1,30	1,10	1,65		2,50				
	1202	Majuelos Industrial	2					1,65		2,50	1,65			
	1203	Chimisay	1				1,40			2,50	1,65			
	1204	Los Andenes	1				1,40			2,50				
	1206	El Pilar	1				1,40	1,50	1,00	2,50	1,50	2,00		
	1207	El Cardonal	1				1,40							
	1208	Taco Centro	1				1,40			3,00		2,00	1,30	0,40
	1209	Las Industrias	1				0,90			2,50	1,35		1,30	
	1210	Taco_San Luis Gonzaga	1				0,90	1,00			1,35			0,40
	1212	Taco Sur	1					1,00						
	1213	San Matias	1					1,00						
	1214	Las Palomas	1	1,65			1,00		2,20	1,00	2,70			
13-GE	1301	Universidad Geneto	2				1,10					3,00		
	1302	Mayber	2			1,40	1,10		3,00					
	1303	El Cubanito	1	1,40	1,20		1,00	2,10			2,50	1,35	2,80	1,90
	1304	Geneto Norte	1		1,50							1,35	3,00	1,50
	1305	El Moral	1	1,55			1,05							
	1306	Guajara	2	1,75	1,50		1,20				3,10			
	1307	San Miguel 1	1	1,65	1,45	1,35	1,15	2,00	2,25	1,00	2,70	1,35		1,30
	1308	El Drago	1			1,35			2,20	1,00	2,70			1,30
	1309	San Bartolomé	1			1,45	1,15	2,20	2,35	1,00				
	1310	La Homera	1			1,45	1,15	2,20			2,70			1,70
	1311	Parque Comercial	3								3,00	1,65		
	1312	Bocatuerta	1				1,05							
	1313	El Hurón	1	1,55		1,35	1,05	2,00		1,00				
	1314	La Piconera	1				1,05	2,00			1,00			
1315	La Vistilla	1					2,00		1,00					
1316	El Gramal	1				1,35	2,00							
1317	San Miguel 2	1		1,45	1,35	1,15		2,25	1,00	2,70	1,35			
14-LB	1401	Los Baldios 1	1				1,05	2,00		1,00				
	1402	El Centenero	1				1,05	2,00		1,00		1,35		1,20
	1403	Los Baldios 2	1				1,05							
	1404	Los Baldios 3	1				1,05							
	1405	Carretera La Esperanza	1		1,45	1,35	1,05	2,00						
	1406	La Costurera	1				1,05							
1407	Calle La Viña	1	1,45		1,35	1,05	2,00		1,00		1,35		1,15	

Coefficientes de homogeneización por AUH y productos inmobiliarios



3.2. Coeficiente de urbanización (c2)

Como se argumenta en el subcapítulo 2.4, los costes de urbanización que han de asumir los propietarios de suelo intervienen en la determinación del aprovechamiento *real* de sus terrenos. Entendido el aprovechamiento, como se hace en este Plan, como la expresión urbanística del contenido económico del derecho de propiedad, es evidente que la cuantía de los costes de urbanización pendientes (a que estén obligados los propietarios) han de restarse del aprovechamiento A1, equivalente (en *udas*) al valor del suelo urbanizado. La diferencia resultante, tal como ya se ha expuesto, se denomina *aprovechamiento urbanístico A2* y se corresponde con la expresión (en *udas*) del *valor del suelo sin urbanizar (VSS)*.

Que el PGO establezca contenidos dispositivos mediante los cuales se determine el aprovechamiento A2 sólo tiene sentido cuando el aprovechamiento del ámbito espacial objeto de urbanización debe equidistribuirse con otros ámbitos de urbanización distintos. En el caso más elemental de una parcela en suelo urbano consolidado en que el propietario individual puede y debe sufragar a su cargo los costes necesarios para que la misma adquiera la condición legal de urbanización, es innecesario que el PGO establezca ningún coeficiente que, multiplicado por el aprovechamiento A1, lo reduzca al aprovechamiento A2 que sería la expresión urbanística del contenido económico de su propiedad. El valor de A2 será el de A1 menos los costes de urbanización²⁸ que, según las obras que venga obligado a realizar, debe sufragar. Obviamente, hay que suponer que el porcentaje de los costes de urbanización (en *udas*) respecto del valor de A1 es relativamente pequeño (y, consiguientemente A2, aunque menor, debe tener una cuantía cercana a la de A1) pues, en otro caso, habría de cuestionarse la categorización de ese terreno como suelo urbano consolidado. Sin embargo, no existe ninguna disposición legal que acote el valor de los costes de urbanización pendientes (para "completar la urbanización", según el artículo 73 TRLOTENC): independientemente de cuál sea su cuantía, la misma se detrae del contenido económico del derecho de propiedad y así está establecido en el artículo 22 RLS2011 a efectos de la valoración de suelos *en situación urbanizada*, "en el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas". En consecuencia, en estos supuestos, no tiene objeto que el Plan General contenga contenido normativa para la determinación del aprovechamiento urbanístico A2.

Si las obras para completar la urbanización de unos terrenos categorizados como suelo urbano consolidado han de ejecutarse de modo tal que afectan a un conjunto de parcelas individuales, de modo que éstas sólo pueden adquirir la condición de solar de forma conjunta (por ejemplo, en los ámbitos de gestión asistemática A6 de este PGO), la cuantía del aprovechamiento A2 de cada propietario será, igualmente, la diferencia entre el aprovechamiento A1 derivado de las condiciones de ordenación sobre su parcela y la parte proporcional de los costes de urbanización totales que le corresponda sufragar. Respecto de la actuación urbanizadora del propietario individual el único cambio es que, conocidos los costes de las obras que han de hacerse sobre la totalidad del ámbito, hace falta un cálculo que los distribuya entre cada una de las parcelas afectadas. Pero este requisito *técnico* no altera que la cuantía de costes de urbanización que le corresponda a cada propietario se detrae directamente (a efectos de valorar el contenido económico de su derecho) del aprovechamiento A1, sin que tampoco proceda que el Plan General establezca ninguna determinación al respecto²⁹.

²⁸ En el caso de este PGO, el cociente de la cuantía en euros de las obras de urbanización pendiente entre 180 €/m²c, que es la repercusión de suelo urbanizado de referencia (vivienda en régimen de protección).

²⁹ Salvo, obviamente, las determinaciones de ordenación del espacio viario (sistematizadas en este PGO en las BDG-11 y 112 (*Elementos viarios*) en base a las cuales ha de formularse el pertinente proyecto de urbanización y que, por tanto, condicionan la cuantía de los costes de urbanización.



Incluso en los ámbitos de gestión sistemáticos (unidades de actuación) tampoco sería necesario que el Plan General estableciera determinaciones para calcular el aprovechamiento A2, si se reconociera que el derecho de cada propietario es el 90% del que resultara de la ordenación urbanística del propio ámbito. En tal caso, en efecto, la situación sería muy similar a la descrita en el párrafo anterior para un ámbito asistemático, con la diferencia, obviamente, de que la cuantía de los costes de urbanización tendría una proporción respecto de A1 bastante más significativa y, consiguientemente, A2 sería bastante inferior. Pero, en todo caso, toda vez que los propietarios de esa unidad de actuación han de equidistribuirse los "beneficios" (90% del aprovechamiento A1) y las "cargas" (costes de urbanización) sólo entre ellos³⁰, es lo mismo que se repartan el aprovechamiento A2 a que, sin necesidad de calcularlo, se repartan de un lado el aprovechamiento A1 y de otro los costes de urbanización. Así pues, tampoco en estos casos tiene utilidad operativa determinar el aprovechamiento A2.

Sin embargo, en la mayoría de los ámbitos de gestión sistemática este PGO establece que lo que han de repartirse los propietarios de los mismos no son los aprovechamientos A1 y costes de urbanización de la unidad de actuación en que se encuentran, sino los totales de un ámbito mayor. Bajo este presupuesto (cuya mecánica se desarrolla en el capítulo 4) sí adquiere relevancia considerar los costes de urbanización en la determinación del aprovechamiento A2, toda vez que la financiación de la urbanización siempre se resuelve en el interior de la correspondiente unidad de actuación.

Que la Ley no considere explícitamente la cuantificación de los costes de urbanización en la determinación del *aprovechamiento urbanístico*, supone que este instrumento no sea suficiente para lograr "impedir la desigual atribución de cargas y beneficios ...", ya que las primeras no quedan comprendidas en los mecanismos de equidistribución basados sólo en el aprovechamiento. Esto quizá no sería importante si los costes de urbanización entre distintos ámbitos de equidistribución fueran poco significativos respecto del valor del suelo urbanizado; ello ocurre cuando las repercusiones de suelo del mercado son muy altas (situación vivida en los pasados años pero que no se mantiene en la actualidad) y las cargas se limitan a la urbanización "normal" de los terrenos interiores (sin otras añadidas como pueden ser costes de reposición de edificaciones interiores o de obtención y ejecución de tramos exteriores para la conectividad del sector, ambas frecuentes en las áreas nuevas del presente Plan General). Si no se dan tales presupuestos, no tener en cuenta los costes de urbanización en la determinación de los aprovechamientos de ámbitos diferentes puede conllevar desequilibrios notables en la distribución de las *cargas* (y en última instancia de las plusvalías derivadas de la ordenación), lo que es contrario a la intención del legislador. Para evitarlo, este PGO ha entendido conveniente incluir los costes de urbanización en la cuantificación del aprovechamiento, recurriendo para ello a la posibilidad que deja el artículo 60 TRLOTENC de establecer coeficientes de ponderación para sectores y ámbitos que reflejen sus diferencias relativas.

El *coeficiente de urbanización c2*, por tanto, es el que pondera los sectores entre sí teniendo en cuenta las diferencias relativas entre sus costes de urbanización, los cuales, al fin y al cabo, provienen de la propuesta específica del planeamiento. Supónganse dos ámbitos con el mismo aprovechamiento A1 pero en el que en uno de ellos los costes de urbanización, convertidos a *udas*, representan un 20 % de dicho aprovechamiento, mientras que en el otro ascienden al 40%. Es evidente que ambos sectores no tienen el mismo aprovechamiento "real", ya que al primero le "quedaría" un 80% de A1 y al segundo un 60%. Si fuera el caso de que el coeficiente c2 del primer sector fuera la unidad, para homogeneizar adecuadamente los aprovechamientos, al segundo habría de asignársele un coeficiente c2 de 0,75.

³⁰ El Ayuntamiento, en sentido estricto, no participa en el reparto; simplemente recibe (en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías) el 10% de A1 sin costear nada de la urbanización.



Dado el objetivo de este PGO de lograr un reparto de los aprovechamientos respecto de ámbitos territoriales mayores que cada unidad de actuación en suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable³¹, era necesaria determinar los costes de urbanización de cada *área nueva* a partir de la ordenación pormenorizada que se propone. Naturalmente, este cálculo ha de entenderse como una aproximación a la escala del Plan General que, sin embargo, es suficiente para sus objetivos, que no es otro que aportar unos coeficientes intersectoriales (o, para ser más exactos, entre unidades de actuación sean en SUNC o en SUS) que permitan considerar las situaciones diferenciales entre ellos en función de los costes de urbanización derivados de la ordenación. Sin duda, las relaciones resultantes entre los distintos ámbitos de gestión por este factor, una vez que efectivamente se ejecuten, no serán exactamente las que expresen los coeficientes c_2 que establece, con carácter normativo, el Plan General. No obstante, el grado de "equidad" que se consigue con ellos es significativamente superior al que resultaría si no se introdujeran, opción que la Ley permite a y es la que usualmente se recurre en la mayoría de los planes.

Es importante insistir en que este Plan General no justifica la ponderación entre ámbitos de gestión sistemática en función de lo que realmente cueste urbanizarlos en su día³², sino simplemente de las diferencias relativas originadas en base a las cargas de urbanización que resultan de la propuesta de ordenación. Por ello, no importa tanto la exactitud en términos absolutos (euros o *udas*) de los costes de urbanización de cada unidad de actuación, sino que las valoraciones de éstos en cada una de ellas se hagan con criterios homogéneos. Por ejemplo, que a un mismo tipo de elemento viario ordenado por el PGO se le apliquen los mismos costes unitarios de ejecución, no valorando así más factores que los que derivan de la propuesta del Plan, omitiendo otros como los relacionados con las características singulares de los terrenos (cuyos eventuales sobrecostes no pueden ser imputados a la ordenación urbanística) o las previsiones temporales de ejecución.

Con estos criterios, el presente Plan General, tras la ordenación urbanística de cada ámbito de gestión sistemática, ha procedido a determinar los costes de urbanización del mismo. Estos costes (en euros) se han convertido a unidades de aprovechamiento. El coeficiente c_2 de cada unidad de actuación resulta, consiguientemente, de la expresión $c_2 = 1 - (C_u / A_1)$, donde C_u es la cuantía estimada de los costes de urbanización (en *udas*). De otra parte, el aprovechamiento A_2 (la cuantía del aprovechamiento considerando los costes de urbanización derivados de la ordenación urbanística) resulta el producto del aprovechamiento A_1 por el coeficiente c_2 así determinado. Nótese que si un ámbito de gestión no tuviera ningún coste de urbanización, el valor de c_2 sería 1 y, como es lógico, el aprovechamiento A_2 coincidiría con el A_1 .

Los costes de urbanización totales estimados para el conjunto de los ámbitos de gestión sistemáticos³³ ascienden a la cantidad aproximada de 381 millones de euros, lo que equivale a una media de 74 €/m²s, cantidad que es significativa en relación al aprovechamiento total A_1 de los suelos una vez urbanizados (228 €/m²s), como corresponde al carácter de *áreas nuevas* de estos terrenos. Ahora bien, estos costes unitarios de urbanización no son en absoluto homogéneos entre las distintas unidades de actuación que conforman la gestión sistemática del Plan General, variando desde 36 €/m²s hasta 312 €/m²s. Expresado en porcentajes respecto del valor del suelo urbanizado de la correspondiente unidad de actuación, estas diferencias en las "cargas urbanizadoras" varían de un 7,52% hasta un 71,80% (porcentaje medio

³¹ Respecto de las *áreas de reparto*, tal como se expone más adelante.

³² Ello, por otra parte, sería inviable en la práctica ya que, en tal caso, el aprovechamiento del conjunto de cada *área de reparto* no se definiría hasta la completa urbanización del último ámbito de gestión.

³³ Excluidos los S1 (transitorios) y S4 (unidades de actuación en asentamiento rural).



del 32,24%). Ciertamente, cualquier mínima voluntad "equidistribuidora" se ve obligada a ponderar los aprovechamientos entre las distintas unidades de actuación teniendo en cuenta las significativas diferencias de lo que, en cada una de ellas, representan los costes de urbanización que derivan de la ordenación urbanística. Con el ejemplo de los dos casos extremos puede comprobarse hasta qué punto el no considerar los costes de urbanización en la cuantificación de los aprovechamientos supone alejarse del principio legal de propiciar la más justa distribución de beneficios y cargas. En esas dos unidades de actuación, de la ordenación del Plan General resulta valores de suelo urbanizado por unidad de superficie inicial bastante similares (435 €/m²s en la que tiene más cargas de urbanización y 477 en la que tiene menos). Sin embargo, las notables diferencias de éstas, hacen que los valores unitarios del suelo antes de urbanizar sean, respectivamente, de 123 y 442 €/m²s.

Como el ejemplo extremo muestra, no es sólo necesario equilibrar los aprovechamientos A1, equivalentes al valor de los terrenos una vez urbanizados, sino también los "pesos" que, respecto de aquéllos, tienen los costes de urbanización. La Ley, al obligar a que dentro de una misma *área de reparto* (o área territorial en la terminología del TRLOTENC) no haya diferencias entre aprovechamientos mayores del 15%, limita los desequilibrios de los A1 (las dos unidades de actuación extremas que han servido de ejemplo difieren entre sí "sólo" en un 9,6% respecto de sus aprovechamientos A1). Sin embargo, al no prever explícitamente la integración de los costes relativos diferenciales en la determinación de los aprovechamientos permite, como así ocurre en la práctica, que los desequilibrios reales entre sectores o unidades de actuación puedan superar holgadamente ese límite (en el ejemplo, la diferencia relativa asciende al 259%). De hecho, el análisis de los costes de urbanización de las unidades de actuación del PGO-2004 (que en términos de A1 mantienen todas bastante homogeneidad) muestra grandes diferencias entre sus costes de urbanización derivados de la ordenación, uno de los factores que explica que justamente las que más cargas relativas presentaban no hayan sido ejecutadas, incluso en un periodo de marcada expansión inmobiliaria.

Con lo expuesto hasta aquí queda suficientemente justificada la conveniencia de los coeficientes c2 que introduce este Plan General para la determinación del aprovechamiento A2, equivalente al valor del suelo antes de urbanizar. Estos coeficientes son asignados con carácter normativo a cada ámbito de gestión sistemática (con independencia de los costes de urbanización reales que en su día resulten) y recogidos en las correspondientes fichas anexas al Título 7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. Para evitar una complejidad innecesaria, se ha optado, a diferencia del caso de los coeficientes c1, por no asumir convencionalmente ningún coeficiente c2 igual a la unidad. A tal respecto podría haberse tomado la media del conjunto de las áreas nuevas como el valor 1 de c2, correspondiendo a una proporción de los costes de urbanización igual al 32,24% del valor del suelo urbanizado (que equivale al coeficiente c2=0,678 del PGO). En ese caso, los ámbitos con coeficientes c2 mayores de 1 serían aquéllos en los que los costes de urbanización representarían una proporción inferior a la media respecto del aprovechamiento A1 y viceversa. La ventaja de esta opción es que el aprovechamiento A2 sería mayor que el A1 en los sectores con menos cargas relativas y menor en los contrarios, como es la tradición de los coeficientes en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, la desventaja, que ha pesado más en la decisión adoptada en este PGO, es que se rompe la relación directa entre unidades de aprovechamiento y unidades monetarias (una unidad de aprovechamiento = 180 €, que es la repercusión en €/m²c del suelo urbanizado para vivienda en régimen de protección pública). Consiguientemente, todos los coeficientes c2 son inferiores a la unidad y todos los aprovechamientos A2 son inferiores a los respectivos A1, en lógico paralelismo al hecho de que los valores del suelo sin urbanizar de todas las unidades de actuación son inferiores a los valores de las mismas una vez urbanizadas.



3.3. Coeficiente de valor inicial del suelo (c3)

Ya se ha expuesto en el subcapítulo 2.4 que el objetivo de este PGO, en un esfuerzo de aplicar con la mayor efectividad posible el principio legal de la equidistribución, es lograr el más justo reparto de las *plusvalías* derivadas de la ordenación urbanística. Dichas plusvalías, como también ya se ha dicho, se corresponden, en términos económicos, con el aumento del valor de los terrenos resultante de las determinaciones del planeamiento o, dicho de otra forma, "aparecen" en aquellos terrenos cuyo valor (legal) una vez entre en vigor el Plan General pasa a ser mayor del que tenía antes.

La situación anterior puede darse en todas las clases y categorías de suelo pero, en la práctica y en el caso concreto de este Plan General, sólo resulta relevante en las *áreas nuevas* (suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados). En suelo rústico³⁴ no es del todo riguroso hablar de *aprovechamiento urbanístico* y, además, la Ley prevé para determinadas actuaciones permitidas pero no directamente vinculadas a los usos propios de esta clase de terrenos mecanismos de participación de la comunidad en las plusvalías. En todo caso, la ordenación del presente PGO sobre el suelo rústico de La Laguna no difiere significativamente de la del PGO-2004, lo que hace superfluo elucubrar sobre eventuales incrementos del valor de estos terrenos como resultado de las nuevas determinaciones. De acuerdo con la legislación estatal, el valor de los terrenos en suelo rústico depende directamente de la renta de sus explotaciones "primarias" reales o potenciales y, por tanto, las modificaciones en el valor de una finca rústica no pueden ser imputables a las determinaciones de este PGO.

En suelo urbano consolidado, el valor de los terrenos es, simplificando, el que resulta del mercado inmobiliario y, dado que en éste influyen, entre otros factores, la superficie edificable y las condiciones de admisibilidad de usos y ambas son determinaciones del planeamiento, la entrada en vigor del presente PGO sí podría producir sobre terrenos concretos aumentos de su valor. De hecho, la legislación estatal prevé que cuando el planeamiento asigna mayor edificabilidad o nuevos usos a áreas consolidadas que implican un mayor aprovechamiento a las mismas (son las llamadas *actuaciones de dotación*), los propietarios vienen obligados a entregar con destino al patrimonio público de suelo una parte (entre el 5 y el 15%) de ese incremento, de esas plusvalías. El cómo se resuelven estas cesiones (y la consiguiente equidistribución entre los propietarios beneficiarios de esas plusvalías) ha de ser resuelto a través de la legislación autonómica pero dicho asunto (nada fácil) no ha sido todavía abordado por la normativa urbanística canaria.

En principio, cabría pensar que el nuevo planeamiento habría de determinar sobre cada una de las *piezas* el aprovechamiento A1 (o valor) tanto de su ordenación como de la previa, señalando aquéllas en que resultarían incrementos. Ciertamente, en Canarias no existe ningún Plan General que haya hecho este exhaustivo ejercicio que, además, plantearía problemas de prácticamente imposible resolución práctica. Más bien, hay que interpretar que la Ley del Estado no se está refiriendo a *piezas* individuales sino a un grupo suficientemente significativo de éstas que conformen un *ámbito*, al cual, en su conjunto, se le eleva el aprovechamiento mediante el nuevo Plan y, consiguientemente, se produce la necesidad de aumentar las dotaciones así como ceder parte de las plusvalías. Hay que tener en cuenta, de otra parte, que no parece razonable que un Plan incremente puntualmente el aprovechamiento en áreas consolidadas ya que probablemente ello significaría una reserva de dispensación. De hecho, en los contados casos en que este PGO ha cambiado las determinaciones definidoras del aprovechamiento de piezas concretas ha sido para "corregir" situaciones de desequilibrio provenientes del planeamiento anterior que no parecían tener suficiente justificación.

³⁴ A los efectos de lo expuesto se excluyen los asentamientos rurales.



Además de lo anterior, hay que interpretar también que las plusvalías derivadas del nuevo planeamiento sobre *ámbitos* en áreas consolidadas tienen que tener una entidad relevante que justifique la necesaria complejidad de gestión que exige articular en la práctica los mecanismos para llevar a cabo las operaciones de dotación, equidistribución y cesión de parte del incremento de aprovechamiento³⁵. Naturalmente, no está acotado el límite que hace que una plusvalía sea relevante. Por analogía con la legislación canaria, que admite que no es necesaria la equidistribución entre ámbitos sistemáticos con diferencias de aprovechamiento de hasta el 15%, este Plan General asume dicho porcentaje como cuantificación de lo que sería un incremento relevante de aprovechamiento en suelo urbano consolidado.

Pues bien, hechas las consideraciones anteriores, debe concluirse que en todo el suelo urbano consolidado categorizado por el presente PGO no existe ningún ámbito en el que el aprovechamiento A1 resultante de su ordenación (o el valor de dichos terrenos) se incremente en más de un 15% respecto del derivado de las determinaciones del PGO-2004. Ello es así, fundamentalmente, porque uno de los criterios municipales básicos para la ordenación del SUC ha sido alterar lo menos posible las condiciones del planeamiento previo y de la realidad consolidada. En consecuencia, puede concluirse que este Plan General no genera plusvalías en suelo urbano consolidado o, al menos, no lo hace en las cuantías suficientes para que hayan de instrumentarse mecanismos de equidistribución y de cesión, tal como establece la Ley estatal para las actuaciones de dotación.

Así pues, las dos únicas categorías urbanísticas del municipio de La Laguna en las que la entrada en vigor del presente Plan General supone un incremento del valor de los terrenos son los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables sectorizados³⁶. En ellos el valor de los terrenos antes de la aprobación del Plan General es el propio del suelo rústico y, una vez aprobado, si bien sigue manteniéndose en tanto los propietarios no comiencen la ejecución urbanizadora, lo cierto es que éstos adquieren el derecho a incorporar a su patrimonio, una vez cumplidos los deberes urbanísticos, el incremento de valor ya definido por las determinaciones del Plan. Por tanto, es sobre estos terrenos sobre los que debe producirse la equidistribución de beneficios y cargas y tal equidistribución debe hacerse, como ya se ha expuesto, en base a las plusvalías, las que, en términos urbanísticos, se hacen equivalentes al aprovechamiento A3 (expresado en *udas*).

Al igual que se argumenta en relación a los costes diferenciales de urbanización, los valores iniciales del suelo también son relevantes a efectos de lograr un justo reparto de los aprovechamientos A3. El valor del suelo urbanizado (aprovechamiento A1), que es el objeto efectivo de reparto entre los propietarios de cada ámbito de gestión a través del correspondiente instrumento de gestión, lleva incorporado, además de las plusvalías, los costes de urbanización y el valor inicial de los terrenos, cantidad esta última que no proviene de las determinaciones del planeamiento pues es el contenido económico de la propiedad con carácter previo e independiente a éste. Si no se consideran en la determinación del aprovechamiento que sirve de base para la equidistribución las eventuales diferencias en los valores iniciales del suelo, por más que sí se tuvieran en cuenta los costes de urbanización, se estarían produciendo desequilibrios, asignando mayores plusvalías a aquéllos cuyos terrenos tienen menores valores iniciales de suelo.

³⁵ Máxime cuando tales mecanismos de gestión (o modalidades en la terminología de este PGO) habrían de ser "inventados" por el planeamiento ante la ausencia de legislación autonómica al respecto.

³⁶ En los suelos urbanizables no sectorizados, las plusvalías "aparecen" en el momento en que éstos, mediante la aprobación de una iniciativa de sectorización, pasan a adquirir la categoría de sectorizados. Ello no obstante, es cierto que esta categorización por el Plan General permite calcular las plusvalías "potenciales" que podrían llegar a adquirir tales terrenos.



Téngase en cuenta que, al igual que los costes relativos de urbanización, la proporción del valor inicial del suelo de unos terrenos respecto del aprovechamiento A1 asignado por el PGO es variable a lo largo del municipio. En los trabajos de información y análisis del Plan se realizó un estudio de mercado a fin de determinar, con la aproximación propia de un documento de esta naturaleza, los valores del suelo rústico en las distintas partes del municipio; posteriormente homogeneizados, se llegó a unos valores unitarios (€/m²s) que varían desde 24 a 40 €/m²s aplicados sobre el conjunto de cada uno de los 14 núcleos y que, a su vez, son ajustados en cada ámbito de gestión atendiendo, tal como prevé la legislación estatal, a situaciones diferenciales de localización. Como resultado de estas estimaciones, el rango de variabilidad de los valores iniciales se mueve en entre 24 y 60 €/m²s (un 250%). En términos absolutos, el valor inicial de los terrenos asciende a unos 146,35 millones de euros, lo que equivale a un 12,4% del valor de esos mismos suelos una vez urbanizados.

Pero las cifras anteriores son incompletas porque no están considerando los valores iniciales de los terrenos calificados como sistemas generales exteriores a las unidades de actuación cuya obtención este Plan General asigna al aprovechamiento urbanístico. Obviamente, sobre estos terrenos el Plan General no asigna aprovechamiento lucrativo por lo que, considerándolos individualmente, sus determinaciones suponen la atribución de unas *plusvalías negativas* que, en cada caso, equivalen, en negativo, al valor inicial de esos terrenos. La lógica de la equidistribución exige que tales plusvalías negativas sean sumadas (restadas) a las de las unidades de actuación para obtener las totales de las áreas nuevas o, lo que es lo mismo, que en la determinación del valor inicial total de éstas (o, para ser más preciso, de las que conforman cada *área de reparto*) se sumen los de los sistemas generales exteriores. De tal forma, el valor inicial total de los terrenos que se someten a los mecanismos generales de equidistribución sistemática sube hasta 162,3 millones de euros (13,7% del valor de los suelos urbanizados) y, de otra parte, aumenta el rango de variabilidad de los valores unitarios desde 12 €/m²s hasta 60 (un 500%).

Estas cifras globales y relativas vuelven a poner de manifiesto que, como en el caso de los costes de urbanización, es necesario ponderar entre sí los distintos ámbitos de gestión a partir de las diferencias de partida entre sus valores iniciales de suelo. Dos unidades de actuación con idénticos aprovechamientos unitarios A1 y la misma proporción respecto de éstos de costes de urbanización, resultan con aprovechamientos A3 (plusvalías) diferentes si sus valores iniciales de suelo también lo son. Así, por ejemplo, suponiendo que los valores unitarios de suelo urbanizado ascienden a 228 €/m²s (media de todas las unidades de actuación) y los costes de urbanización unitarios a 74 €/m²s (también la media), si una de ellas tiene unos valores iniciales unitarios de 18 €/m²s y la otra de 60, las plusvalías reales que el Plan asignaría a cada una, de no considerar estas diferencias de partida, serían de 136 €/m²s a la de los terrenos de menor valor inicial y de 94 €/m²s a los de mayor, diferencia del 45%, tres veces mayor que el límite que establece la legislación canaria e inadmisibles desde los objetivos de equidistribución de este Plan General.

Consiguientemente, de la misma manera que se ha expuesto en referencia a los costes de urbanización, este Plan General introduce los *coeficientes de valor inicial del suelo c3* para ponderar adecuadamente las diferencias de partida entre los distintos ámbitos de gestión sobre los que han de operar los mecanismos generales de equidistribución. El coeficiente c3 de cada unidad de actuación resulta, consiguientemente, de la expresión $c3 = 1 - (V_i / A1)$, donde V_i es la cuantía estimada del valor inicial del suelo (en *udas*). De otra parte, el aprovechamiento A3 (la cuantía del aprovechamiento considerando los costes de urbanización derivados de la ordenación urbanística y también los valores iniciales de los terrenos) resulta el producto del aprovechamiento A2 por el coeficiente c3 o, si se prefiere, el producto del aprovechamiento A1 por los coeficientes c2 y c3.



Las expresiones anteriores, siendo válidas para las unidades de actuación no lo son para los ámbitos de gestión calificados como sistemas generales exteriores (S3); en ellos carece de sentido hablar de coeficientes toda vez que no la cuantía de los aprovechamientos (A1 y A2) es cero y por tanto el aprovechamiento A3 también resultaría nulo. Sin embargo, dado que el aprovechamiento A3 expresa en *udas* las plusvalías resultantes de la ordenación sobre el correspondiente ámbito territorial, es claro que el de los sistemas generales exteriores no es cero, sino la cuantía negativa, expresada en *udas* de sus correspondientes valores iniciales.

Por último ha de señalarse en relación a los coeficientes c3 establecidos por este Plan General las dos mismas consideraciones ya dichas en relación a los anteriores. En primer lugar que su fijación por el PGO respecto de cada ámbito de gestión sistemática (sea unidad de actuación o sistema general exterior) tiene carácter normativo, independiente de la valoración individualizada que pudiera hacerse de cada uno de ellos. Los argumentos son los mismos que los ya expuestos sobre c2: la finalidad de c3 no es tanto precisar la proporción de los valores iniciales del suelo de cada sector respecto de los valores del suelo (urbanizado o sin urbanizar) derivados de las determinaciones de ordenación, sino ponderar las diferencias relativas de ese componente entre los distintos ámbitos de gestión. Entendido esto, lo relevante no es la exactitud de las valoraciones (que se han hecho a la escala global propia de un Plan General) sino que éstas respondan a unos mismos criterios en el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables. En última instancia, no debe olvidarse que al introducir el coeficiente c3 este PGO está avanzando en el objetivo de equidistribución más allá de lo exigido por la legislación canaria y, desde luego, teniendo en consideración un factor relevante a esos efectos que no suele incorporarse en los planes generales aprobados en el archipiélago.

En segundo lugar, al igual que en el caso de c2 (pero a diferencia de c1), se ha optado por no asumir convencionalmente ningún coeficiente c2 igual a la unidad. De forma análoga a como se expone en el subcapítulo anterior, podría haberse tomado la media del conjunto de las áreas nuevas como el valor 1 de c3, correspondiendo a una proporción de los valores iniciales de suelo igual al 38,42% de los costes de urbanización (que equivale al coeficiente $c3=0,616$ del PGO). En ese caso, los ámbitos con coeficientes c3 mayores de 1 serían aquellos en los que los valores iniciales de suelo representarían una proporción inferior a la media respecto del aprovechamiento A2 y viceversa. La ventaja de esta opción es que el aprovechamiento A3 sería mayor que el A2 en los sectores con menor valor de suelo y mayor en los contrarios, como es la tradición de los coeficientes en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, la desventaja, que ha pesado más en la decisión adoptada en este PGO, es que se rompe la relación directa entre unidades de aprovechamiento y unidades monetarias (una unidad de aprovechamiento = 180 €, que es la repercusión en €/m²c del suelo urbanizado para vivienda en régimen de protección pública). Consiguientemente, todos los coeficientes c3 son inferiores a la unidad y todos los aprovechamientos A3 son inferiores a los respectivos A2, en lógico paralelismo al hecho de que las plusvalías de todas las unidades de actuación son inferiores a los valores del suelo de las mismas antes de urbanizar.



4. EL CONTENIDO ECONÓMICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS Y URBANIZABLES SECTORIZADOS

4.1. Marco legal

El TRLOTENC establece que los propietarios, tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable sectorizado, tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito o del sector correspondiente. El artículo 60, por otra parte, define el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito como el cociente de su aprovechamiento urbanístico entre su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. A su vez, el aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito, también según dicho artículo 60, es el resultado de la suma de las superficies edificables lucrativas ponderadas en función de los usos y tipologías y, además, homogeneizado mediante otros coeficientes que expresen las diferencias de situación y características urbanísticas entre ámbitos o sectores.

Traducido a las precisiones terminológicas expuestas en los subcapítulos anteriores, el marco normativo canario viene a cuantificar el contenido económico de la propiedad en el 90% del aprovechamiento medio A3, toda vez que éste es el resultante de homogeneizar el aprovechamiento A1 (la suma de las superficies edificables lucrativas ponderadas en función de los usos y tipologías mediante los coeficientes c1) con los coeficientes c2 y c3 que expresan las diferencias relativas entre ámbitos y sectores derivados tanto de la ordenación urbanísticas (proporción de cargas de urbanización) como de la situación inicial de éstos.

De otra parte, el aprovechamiento urbanístico medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento total de cada unidad de actuación entre la superficie de ésta y de los sistemas generales exteriores adscritos a la misma. La finalidad de esta "ampliación" de la superficie de suelo a objeto de calcular el aprovechamiento urbanístico medio es que los sistemas generales puedan obtenerse con cargo al aprovechamiento (a las plusvalías) del suelo urbanizable (tal posibilidad legal no opera sobre el suelo urbano no consolidado³⁷). Ahora bien, la decisión de cuánta superficie de sistemas generales exteriores a los sectores se adscribe para su obtención por el mecanismo del aprovechamiento medio viene implícitamente encomendada por la Ley a los planes generales, pese a que tiene una importancia muy relevante en la cuantificación del contenido económico del derecho de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado. Ciertamente, si, como hace este PGO, la totalidad de los terrenos calificados como sistema general que han de obtenerse en suelo urbanizable se adscriben a los sectores, el contenido económico del derecho de los propietarios privados (el aprovechamiento urbanístico medio) será significativamente inferior al supuesto, habitual en la mayoría de los planes incluyendo el PGO-2004, en el que se adscriben muy pocos o ninguno.

De acuerdo a este marco legal que establece el régimen básico del derecho de propiedad en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados, este Plan General regula con precisión el contenido económico de esos derechos. El objeto de este capítulo es exponer dicha regulación y justificar su motivación desde los criterios y objetivos asumidos por el Ayuntamiento de La Laguna desde las fases iniciales de formulación del PGO, así como su idoneidad técnica y su adecuación jurídica a los preceptos legales.

³⁷ Y por ello este PGO no considera la obtención de sistemas generales con cargo a las unidades de actuación del suelo urbano no consolidado.

4.2. El contenido igualitario del derecho de propiedad y las áreas de reparto

En el Avance de planeamiento aprobado por el Pleno Municipal (antes y después del proceso de información pública) se establecía como uno de los objetivos generales del Plan General el siguiente: "En cumplimiento del mandato constitucional que delimita el contenido del derecho de propiedad, el Plan General hará uso de los instrumentos previstos en la actual legislación urbanística dirigidos al reparto equitativo de cargas y beneficios, facilitando la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. Así mismo, se delimitarán áreas de reparto, tanto en suelo urbanizable como en urbano no consolidado y, de acuerdo con la vigente legislación urbanística, se fijará, en su caso, un aprovechamiento tipo para conseguir el principio de equidad distributiva de reparto de cargas y beneficios"³⁸. Es decir, ya desde las fases previas de formulación del presente PGO, se había manifestado el objetivo municipal de proceder al más equitativo reparto posible de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística, adelantando ya que para ello se delimitarían *áreas de reparto* (en cada clase de suelo sometido a gestión sistemática) y se fijarían para cada una los correspondientes *aprovechamientos tipo*.

Al margen de la distinta terminología (*aprovechamiento tipo*), de este objetivo del Avance ya podían deducirse un principio básico de este Plan General que ha ido precisándose en las fases sucesivas de la formulación: que todos los propietarios de un *área de reparto* debían tener el mismo contenido económico de su derecho de propiedad o, lo que es lo mismo, la ordenación del Plan General les debía reportar a todos ellos, una vez cumplidos sus preceptivos deberes legales, la misma cuantía de plusvalías urbanísticas por unidad de superficie, el mismo aprovechamiento unitario A3.

Asumiendo este objetivo, el Plan General renunciaba a la posibilidad legal de que existan diferencias de aprovechamiento entre sectores "de una misma área territorial" de hasta el 15%³⁹ y, por el contrario, intenta ceñirse lo más estrictamente posible al mandato del artículo 6 TRLOTENC que señala como uno de los fines de las actuaciones de carácter urbanístico "impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo". La cuestión radica en lo que ha de entenderse por "situaciones iguales".

En principio, podría pensarse que todos los propietarios de una misma categoría de suelo están en "igual situación" desde el punto de vista de su derecho a obtener las plusvalías derivadas de la ordenación, toda vez que su régimen jurídico-urbanístico establecido legalmente es el mismo. Sin embargo, la introducción en el TRLOTENC del concepto de *áreas territoriales* en relación con la equidistribución de los beneficios y cargas (y, por tanto, con el contenido económico del derecho de propiedad) apunta a que para el legislador cabía entender que no era el ámbito municipal la referencia adecuada sobre la que reconocer la igualdad previa, sino ámbitos en los que éste se dividía que, dada la limitación legal a un máximo de tres, hay que entender como grandes "unidades geográficas", con características ambientales y territoriales homogéneas, con independencia de la ordenación urbanística, a la cual precederían⁴⁰. A partir de esta interpretación debe seguirse que los propietarios de suelo con igual categorización de una misma área territorial están en situaciones iguales.

³⁸ Documento de Avance, Tomo 05 (Criterios y Objetivos), capítulo A3 (Objetivos Generales), párrafo 5 (Participación en las plusvalías) del subcapítulo A3.6 (Intervención municipal en el mercado del suelo).

³⁹ Artículo 32.2.B.2). Es significativo que la Ley no establece esta limitación respecto de los ámbitos de suelo urbano no consolidado por lo que, en teoría, las diferencias de aprovechamiento entre unidades de actuación pueden ser tan altas como establezca el Plan General.

⁴⁰ Véase el subcapítulo 2.2. del documento A1 de la Memoria de Ordenación Estructural.



En consecuencia, toda vez que el presente Plan General delimita tres áreas territoriales en el municipio, éstas serían los ámbitos de referencia primarios para definir el contenido económico del derecho de los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado. Ahora bien, como en una de dichas áreas, la del macizo de Anaga, no se categorizan suelos urbanizables o urbanos no consolidados, resulta que sólo hay dos ámbitos geográficos diferenciados a efectos de las situaciones de igualdad de la propiedad de suelo. Pero, a su vez, cada una de las dos categorías objeto de esta discusión suponen regímenes urbanísticos distintos (si bien sólo ligeramente) y, por tanto, también situaciones diferenciadas a efectos del derecho de propiedad. De tal modo, para distinguir las áreas territoriales, se recurre en este PGO al término de *área de reparto*⁴¹.

Se entiende pues por *área de reparto* el conjunto de todos los ámbitos de gestión sistemática incluidos en una misma área territorial y con una misma categorización urbanística de suelo. De acuerdo a esta definición, en el término municipal de La Laguna este PGO define cuatro áreas de reparto que son las siguientes:

- 1) Área de reparto de suelo urbano no consolidado de la Vertiente Norte.
- 2) Área de reparto de suelo urbano no consolidado de la Vertiente Sur.
- 3) Área de reparto de suelo urbanizable sectorizado de la Vertiente Norte.
- 4) Área de reparto de suelo urbanizable sectorizado de la Vertiente Sur.

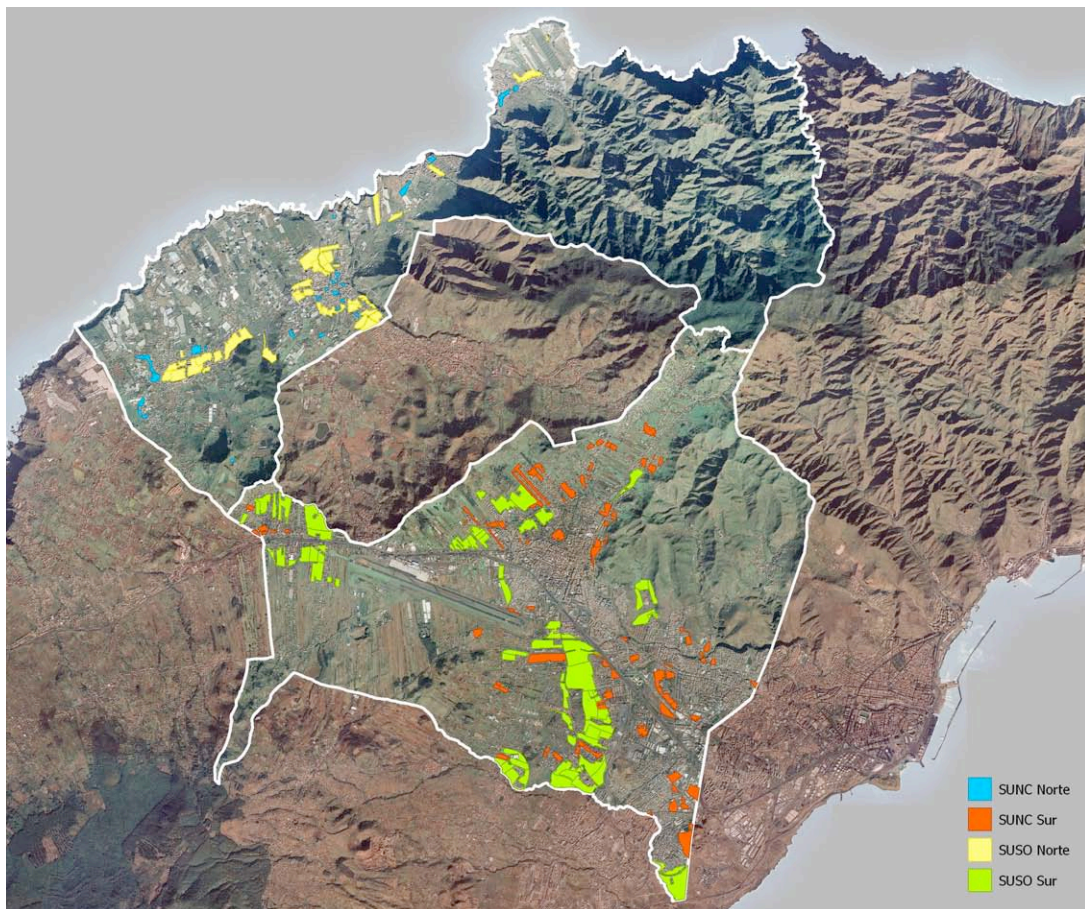


Figura 1: Áreas de Reparto

⁴¹ Acuñaado en la derogada Ley del Suelo estatal de 1992.



Como se comprueba en la figura anterior, cada área de reparto está formada por el conjunto de ámbitos de gestión sistemática de la misma categoría urbanística y, por lo tanto, a diferencia del área territorial en la cual se incluye, no conforma un recinto territorial continuo, la cual es otra razón que aconseja distinguir terminológicamente ambos conceptos.

Así pues, el objetivo expresado por el Ayuntamiento en el Avance, se concreta en este documento de aprobación inicial estableciendo un igual contenido económico del derecho de todos los propietarios de una misma área de reparto. Hay no obstante una excepción que es la de los propietarios de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable no sectorizado incluidos en ámbitos de gestión delimitados por el PGO-2004 y que, debido a que se encuentran en curso de ejecución, este Plan General mantiene en régimen transitorio. El contenido económico de estos propietarios es el que resulta de las determinaciones del PGO-2004 en y que pueden concretarse en el aprovechamiento medio del asignado al sector o unidad de actuación con la obligación de costear completamente la urbanización interior de los mismos.

En conclusión, las áreas de reparto son la referencia territorial a efectos de la cuantificación del contenido económico del derecho de propiedad, que se traduce en la asignación a cada una de ellas de los valores de los aprovechamientos medios. Estos aprovechamientos medios, aplicados sobre las superficies originales de cada propietario, tal como establece el TRLOTENC, dan como resultado la cuantía del aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho. La forma en que este sistema general se resuelve en la práctica se expone en los siguientes epígrafes de este capítulo.

4.3. Los aprovechamientos constitutivos del derecho de propiedad

4.3.1. Los futuros propietarios de las áreas de reparto

En cada área de reparto este Plan General asigna, a través de sus determinaciones de ordenación (las que definen las superficies edificables y las condiciones de admisibilidad de usos) y de gestión (en particular, los coeficientes asignados a cada ámbito de gestión sistemática) los aprovechamientos urbanísticos. Estos aprovechamientos urbanísticos, que se materializan finalmente en la adjudicación de parcelas edificables urbanizadas o, eventualmente, en compensaciones económicas, han de repartirse no sólo entre los propietarios iniciales de los terrenos de cada área de reparto ya que también obtendrán parte de los mismos quienes no lo son. Así, cabe distinguir hasta cuatro categorías de futuros propietarios:

- a) Los de parcelas en el interior de ámbitos de gestión S2. Cada ámbito de gestión S2 comprende la extensión total de una unidad de actuación, incluyendo los sistemas generales *interiores* a la misma pero no los sistemas generales *exteriores*⁴². Los propietarios de esta categoría tienen el derecho y el deber de ejecutar jurídica y materialmente la urbanización de la unidad de actuación, repartiéndose equitativamente los *beneficios* y *costes* derivados de la ordenación.
- b) Los de parcelas en el interior de ámbitos de gestión S3. Los ámbitos de gestión S3 son los sistemas generales adscritos al área de reparto pero *exteriores* a las unidades de actuación. La obtención pública de estos suelos se resuelve con cargo al aprovechamiento total del área de reparto; sin embargo, los costes de urbanización de los suelos S3 no se contabilizan en el reparto general. Estos propietarios tienen derecho a participar en la gestión y ejecución sistemática en iguales condiciones que los S2.

⁴² A efectos de esta exposición no se ha considerado relevante distinguir entre unidades de actuación S2 en urbano no consolidado y en urbanizable. No obstante, no debe olvidarse que en las unidades de actuación en SUNC, de acuerdo a lo establecido legalmente, este PGO no califica suelos de sistema general.



- c) Los de parcelas en el interior de ámbitos de gestión asistemática A4. Los ámbitos de gestión A4 son suelos urbanos consolidados o rústicos, con calificación dotacional, y cuya obtención pública se resuelve con cargo al aprovechamiento total del área de reparto, mediante el mecanismo legal de la *ocupación directa*. La ejecución material de los A4 corre a cargo de la Administración Pública y, consiguientemente, sus costes no se contabilizan en el reparto general. Estos propietarios no participan en la gestión sistemática del área de reparto y tienen derecho a obtener parcelas urbanizadas en las unidades de actuación S2 con el aprovechamiento equivalente al valor urbanístico de sus terrenos originales.
- d) El Ayuntamiento de La Laguna que, no siendo propietario inicial de suelo, ha de recibir parcelas urbanizadas en las unidades de actuación S2, sin costear su urbanización, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

4.3.2. El aprovechamiento A1

La cuantía final de los *beneficios* derivados de la ordenación equivale al *valor del suelo urbanizado (VSU)* de todos los ámbitos de gestión S2 que, a su vez, es la suma de los valores de suelo de todas las *piezas* lucrativas delimitadas y ordenadas en el interior de los mismos por este PGO o, en su caso (suelos urbanizables sectorizados no ordenados), por el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada. En términos de aprovechamiento, estos *beneficios finales* se denominan *Aprovechamiento A1* (expresado en *udas*). El aprovechamiento A1 corresponde al *valor urbanístico* que el PGO asigna a un suelo lucrativo urbanizado. De acuerdo con lo establecido en el artículo 60 TRLOTENC, se determina multiplicando la *superficie edificable* del ámbito de suelo correspondiente por un *coeficiente de uso y tipología*; este coeficiente, que es este PGO se denomina *coeficiente de producto inmobiliario (c1)*, refleja la relación de valor que el Plan asume entre las repercusiones de suelo urbanizado en el área urbanística homogénea (AUH) del producto inmobiliario específico y de la vivienda en régimen de protección pública (VRPP).

El Aprovechamiento A1 de cada área de reparto es, obviamente, la suma de los aprovechamientos A1 de cada una de las unidades de actuación S2 que se incluyen en la misma⁴³. El aprovechamiento A1 de cada unidad de actuación viene establecido en su ficha normativa correspondiente⁴⁴, distinguiéndose dos situaciones:

- a) En el caso de los suelos sobre los que este PGO establece la ordenación pormenorizada (que conforman la mayor parte del suelo sometido a gestión sistemática), la determinación normativa de A1 se ha realizado mediante el siguiente procedimiento:
 - a1. Se ha elaborado una *hipótesis de distribución de productos inmobiliarios* para cada unidad de actuación, derivada de la asignación a cada pieza la superficie edificable previsible de cada producto inmobiliario según las determinaciones reguladoras de la parcela, la edificación y la admisibilidad de usos pormenorizados que establece el PGO. Esta hipótesis no es vinculante, lo que significa que la distribución de superficies edificables por productos inmobiliarios que finalmente resulte una vez consolidada la correspondiente unidad de actuación no tiene que ser necesariamente la misma, pudiendo diferir en los márgenes de elección permitidos por las determinaciones normativas sobre cada pieza⁴⁵.

⁴³ Tales fichas conforman el anexo al Título 8 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

⁴⁴ El aprovechamiento A1 (así como el valor del suelo urbanizado) de los ámbitos S3 y A4 es nulo.

⁴⁵ En condiciones normales de promoción (es decir, cuando el promotor tiende a alcanzar el mejor aprovechamiento según la situación del mercado inmobiliario), dichos márgenes no serán nunca



- a2. La superficie edificable de cada producto inmobiliario previsto en la unidad de actuación se ha multiplicado por el coeficiente *c1* correspondiente, a fin de determinar el aprovechamiento A1 (expresado en *udas*) derivado de ese producto inmobiliario. Los coeficientes *c1* son los asignados con carácter general al producto inmobiliario en el AUH en que se sitúa la unidad de actuación, salvo en algunos casos (proporcionalmente escasos) en los que las condiciones de la propuesta de ordenación justifican asignar un coeficiente *c1* distinto a un determinado producto inmobiliario.
- a3. La suma de los aprovechamientos A1 de los distintos productos inmobiliarios previstos en la unidad de actuación es el aprovechamiento A1 total de la misma. Asimismo, el cociente de este aprovechamiento A1 entre la superficie edificable total de la unidad de actuación es el *coeficiente medio de producto inmobiliario*, media ponderada de los coeficientes de los productos inmobiliarios previstos. El valor total del aprovechamiento A1 establecido en la ficha correspondiente tiene carácter vinculante; en consecuencia, será independiente de la superficie edificable que se consolide en la unidad de actuación y de la distribución de ésta en los productos inmobiliarios que se construyan.
- b) En los suelos sobre los que este PGO no establece la ordenación pormenorizada (suelos urbanizables sectorizados no ordenados), no sólo no hay determinaciones reguladoras de la parcela, la edificación y la admisibilidad de usos pormenorizados, sino tampoco se delimitan unidades de actuación. En estos casos, el ámbito de gestión sistemática S2 al cual se refiere la ficha correspondiente coincide con el sector de suelo urbanizable, asignándosele el aprovechamiento A1 total. El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada, manteniendo los mismos criterios y coeficientes *c1* de este Plan General, dividirá el sector en unidades de actuación⁴⁶ y elaborará para cada una de ellas la ficha correspondiente, de modo que la suma de los aprovechamientos A1 de cada unidad sea igual al aprovechamiento A1 de la ficha del PGO para el sector en su conjunto.

Con los procedimientos descritos de determinación de los aprovechamientos A1, la cuantía total de éstos para cada una de las cuatro áreas de reparto delimitadas en el municipio es la que se recoge en la siguiente tabla, en la cual también se indica el valor total (en euros) de los suelos urbanizados de todos los ámbitos de gestión S2.

	SUPERFICIE S2	APROVECHAMIENTO A1		VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VSU)		PORCENTAJES	
	m2s	udas	udas/m2s	euros	€/m2s	de superficie	de aprov. A1
SUNC NORTE	196.999	223.456	1,134	40.222.075	204,174	3,73%	3,36%
SUNC SUR	1.028.473	1.467.095	1,426	264.077.154	256,766	19,49%	22,09%
SUS NORTE	856.031	868.252	1,014	156.285.436	182,570	16,23%	13,07%
SUS SUR	3.194.421	4.083.719	1,278	735.069.400	230,110	60,55%	61,48%
TOTALES	5.275.924	6.642.523	1,259	1.195.654.065	226,625	100,00%	100,00%

Figura 2: Aprovechamientos A1 y valores de suelo urbanizado por áreas de reparto

demasiado amplios y, en todo caso, las diferencias que implicarían respecto del aprovechamiento real A1 serán menores en términos relativos que los "márgenes de error" derivados del método de cálculo de los aprovechamientos y, por tanto, dentro del nivel de aproximación propio de un Plan General.

⁴⁶ Obviamente, podrá definir una única unidad de actuación que comprenda la totalidad del sector.

Los datos anteriores indican que la ordenación pormenorizada del PGO (o de los planes parciales, en su caso) sobre la totalidad de los ámbitos de gestión S2 supone que en el conjunto de éstos se podrán materializar algo más de 6,6 millones de unidades de aprovechamiento (la sumatoria de las superficies edificables por sus respectivos coeficientes de producto inmobiliario). Ello equivale a que el valor económico de todas las parcelas lucrativas de los ámbitos de gestión S2 se estima en 1.195.645.065 €, el producto del aprovechamiento A1 total por 180 €/m²c, que es la repercusión de suelo urbanizado asumida para la vivienda en régimen de protección pública, cuyo coeficiente de producto inmobiliario es igual a 1. Nótese también que la mayor parte del aprovechamiento A1 (83,57%) se concentra en la vertiente sur (como es lógico), que los aprovechamientos unitarios A1 (por m² de suelo) son algo mayores también en la vertiente sur que en la norte y, finalmente, que en ambas el aprovechamiento unitario A1 es mayor en suelo urbano no consolidado que en urbanizable.

Los instrumentos de gestión de las unidades de actuación contendrán un plano de *parcelas urbanísticas* resultantes de la ordenación debidamente identificadas; dicho plano será acompañado de una tabla de características en la que cada parcela urbanística lucrativa tendrá indicado el aprovechamiento A1 que le corresponde por aplicación de las determinaciones de ordenación pormenorizada (las de este PGO o, en su caso, las del Plan Parcial) y los criterios de cálculo expuestos (hipótesis de distribución de productos inmobiliarios y coeficientes *c1*). En la inscripción registral de toda parcela urbanística final se respetarán las condiciones dimensionales y geométricas de dicho plano y se harán constar las características que le resulten de la citada tabla, entre ellas la cuantía del aprovechamiento A1. Estas parcelas urbanísticas lucrativas (solares edificables con precisas condiciones de ordenación pormenorizada) son la materialización del aprovechamiento A1 de la unidad de actuación; del mismo modo, el conjunto de todas las parcelas urbanísticas lucrativas de todos los ámbitos de gestión S2 de cada área de reparto materializa el aprovechamiento A1 total de dicha área de reparto. Consiguientemente, a través del instrumento de gestión de cada unidad de actuación, se ha de proceder a la adjudicación en propiedad de todas y cada una de las parcelas lucrativas de la misma a los distintos futuros propietarios, sean éstos propietarios previos del ámbito de gestión S2 o bien propietarios de ámbitos de gestión S3 (sistemas generales adscritos), de ámbitos asistemáticos A4 (obtenidos mediante ocupación directa) o el Ayuntamiento de La Laguna. La parte del aprovechamiento A1 que ha de ser adjudicado a los propietarios previos de la unidad de actuación y, consiguientemente, la parte restante que, en su caso, ha de adjudicarse a cualesquiera de las otras tres categorías de futuros propietarios, viene también establecida con carácter vinculante en la ficha normativa del ámbito de gestión S2 y ha sido determinada por este PGO tal como se expone en este capítulo.

4.3.3. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento

Los artículos 71 y 72 TRLOTENC, al establecer el régimen jurídico de los suelos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados, respectivamente, señalan que los propietarios tienen, entre otros, el deber de "ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento". Al referirse a *parcelas urbanizadas*, parece entenderse que la cuantía respecto de la cual se calcula el 10% es la de aprovechamiento A1. Esta conclusión se refuerza con la definición que el artículo 60 TRLOTENC hace del *aprovechamiento urbanístico*⁴⁷, en la cual no se consideran ni los *costes de urbanización* ni los *valores iniciales del suelo*, que son las variables que este Plan General introduce para determinar los aprovechamientos A2 y A3.

⁴⁷ "... será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas ... por la edificabilidad correspondiente ... y por el coeficiente de homogeneización".



Conviene aclarar que esta cesión, si bien se basa en la necesaria participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la ordenación urbanística, no es el 10% de tales plusvalías, por la evidente razón de que el aprovechamiento A1 no se corresponde con aquéllas. Las *plusvalías urbanísticas* de un ámbito territorial, en tanto incremento del valor de los terrenos como consecuencia del planeamiento, se calculan restando al valor del suelo urbanizado (VSU) los costes de urbanización (CU) y el valor inicial de los terrenos. El valor económico resultante, si se expresa en *udas*, corresponde con el que, en este PGO, se denomina *aprovechamiento A3*. Obviamente, A3 es significativamente inferior a A1 y, por tanto, la cuantía en *udas* del 10% de A1 es, respecto de A3, un porcentaje bastante mayor; lo cual viene a traducirse en que la comunidad participa en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento en una proporción bastante mayor al 10%.

Independientemente de lo anterior, lo relevante es que de la cuantía total del aprovechamiento A1 de cada área de reparto, el 10% ha de ser cedido al Ayuntamiento o, lo que es lo mismo, ha de excluirse del aprovechamiento a repartir entre los propietarios previos de los ámbitos de gestión sistemática (S2 y S3) incluidos en el área de reparto. Tal como puede comprobarse en la tabla siguiente, una vez culminado el proceso de la gestión sistemática general⁴⁸, el Ayuntamiento de La Laguna deberá haber obtenido gratuitamente parcelas urbanizadas con capacidad para materializar 664.252 *udas* o, lo que es equivalente, con un valor económico de 119.565.407 €.

	APROVECHAMIENTO TOTAL		APROVECHAMIENTO MUNICIPAL		APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS	
	A1 (udas)	VSU (euros)	A1 (udas)	VSU (euros)	A1 (udas)	VSU (euros)
SUNC NORTE	223.456	40.222.075	22.346	4.022.208	201.110	36.199.868
SUNC SUR	1.467.095	264.077.154	146.710	26.407.715	1.320.386	237.669.438
SUS NORTE	868.252	156.285.436	86.825	15.628.544	781.427	140.656.893
SUS SUR	4.083.719	735.069.400	408.372	73.506.940	3.675.347	661.562.460
TOTALES	6.642.523	1.195.654.065	664.252	119.565.407	5.978.270	1.076.088.659

Figura 3: Aprovechamientos y valores de suelo urbanizado Ayuntamiento/propietarios

4.3.4. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de ámbitos de gestión A4

La ocupación directa es un procedimiento para la obtención de terrenos con calificación pública consistente en adjudicar a los propietarios parcelas cuyo valor sea el mismo que el de sus suelos originales. Los terrenos cuya obtención este Plan General resuelve mediante la modalidad de gestión asistemática de ocupación directa (A4) se disponen siempre en suelo urbano consolidado (la mayoría) o en suelo rústico de categoría distinta a la de asentamiento rural, cuyos regímenes jurídicos no incluyen entre los deberes de los propietarios el de equidistribución. Sin embargo, la Ley permite que puedan obtener el aprovechamiento equivalente al de sus terrenos en unidades de actuación de suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, cuyos propietarios están obligados a llevar a cabo el correspondiente reparto de beneficios y cargas. La salida más razonable a esta compleja mezcla de regímenes de propiedad tan significativamente diferentes es considerar que los propietarios de ámbitos de gestión A4 no deben participar en la ejecución (jurídica y material) de la unidad de actuación en la que han de materializar su aprovechamiento, sino simplemente recibir las parcelas urbanizadas con capacidad para materializar el aprovechamiento a que tienen derecho.

⁴⁸ Se excluye de este cómputo la cuantía de los aprovechamientos cedidos al municipio en las unidades de actuación en suelos de asentamiento rural así como en aquéllas a las que este PGO asigna el régimen transitorio porque en ambos tipos de ámbitos de gestión (S4 y S1, respectivamente) no opera el sistema general de reparto de plusvalías.



Todos los ámbitos de gestión asistemática A4 que delimita el Plan General se han de obtener con cargo al aprovechamiento de los ámbitos de gestión sistemática S2. Cada uno de ellos ha sido valorado de acuerdo a los criterios legales y con los valores unitarios asumidos por este PGO. Si, en vez de obtenerse por ocupación directa, un ámbito A4 se expropiara (modalidad asistemática A2 que es subsidiaria de la A4), el valor fijado por el Plan General sería el del correspondiente *justiprecio*⁴⁹; de tal modo, en la ocupación directa, en vez de dinero, al propietario del ámbito A4 se le está "pagando" con parcelas urbanizadas en un ámbito de gestión sistemática S2, cuyos valores económicos son equivalentes. Como es obvio, el valor de estas parcelas urbanísticas finales de los ámbitos de gestión S2 a cambio de las cuales el Ayuntamiento obtiene los terrenos A4, puede expresarse en *udas* de aprovechamiento A1. Consiguientemente, en cada área de reparto, la cuantía del aprovechamiento A1 que se destina a la obtención de suelos por ocupación directa ha de excluirse también del aprovechamiento a repartir entre los propietarios previos de los ámbitos de gestión sistemática (S2 y S3) incluidos en dicha área de reparto.

Ahora bien, la Ley reconoce a los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado el derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico (A1 en la terminología de este Plan General). Consiguientemente, ha que concluir que el aprovechamiento A1 destinado a "pagar" los terrenos obtenidos por ocupación directa debe ser parte del 10% del aprovechamiento A1 de cada área de reparto o, lo que es lo mismo, del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento. Esta conclusión resulta razonable porque hace equivalentes desde la óptica del Ayuntamiento la ocupación directa y la expropiación: en ambos casos la obtención se hace con cargo a los fondos municipales, sean monetarios o suelo urbanizado incorporado (o a incorporar) al patrimonio municipal. Si la cuantía del aprovechamiento A1 no se detrajera del de cesión al municipio, se estarían imponiendo a los particulares cargas a las que no están obligados, además de reducir ilegalmente los beneficios a que tienen derecho. De otra parte, destinar parte de la cesión municipal del aprovechamiento A1 a la obtención de terrenos con destino dotacional es un modo plenamente congruente de concretar la "participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas".

La normativa legal no obliga a que el Plan General determine la unidad de actuación concreta en que debe hacerse efectivo el aprovechamiento subjetivo del terreno a ocupar. Al igual que en la expropiación, el Ayuntamiento debe resolver éste y otros aspectos en el procedimiento específico regulado en el artículo 151 RGC. No obstante, este PGO ha entendido conveniente asignar los ámbitos de gestión asistemática A4, si no a ámbito S2 concretos, sí al menos a las áreas de reparto. Dos han sido los criterios que se han aplicado a tal fin:

- a) Cada ámbito A4 se ha asignado a alguna de las dos áreas de reparto de la vertiente del municipio en que se sitúa, al objeto de evitar que las parcelas en las que materializar el aprovechamiento queden excesivamente apartadas de los terrenos a obtener.
- b) Todos los ámbitos A4 se han asignado al área de reparto de suelo urbanizable sectorizado de la vertiente correspondiente. Ello se debe a motivos prácticos, ya que en el conjunto de los S2 de suelo urbanizable sectorizado la cuantía del aprovechamiento A1 municipal es mayor que en los de urbano no consolidado. De esta manera se contribuye a garantizar la disponibilidad de parcelas de cesión municipal suficientes para la obtención pública de los ámbitos A4.

⁴⁹ Ciertamente el justiprecio de un ámbito concreto se determina en un procedimiento individualizado que debe tener un grado de detalle y precisión que escapa a no puede alcanzarse en un plan general. No obstante, la valoración del PGO tiene el grado de aproximación propio de su escala de trabajo y, en todo caso, el margen de error en los cálculos de los aprovechamientos de los ámbitos A4 es el mismo que hay en la determinación de los aprovechamientos de los ámbitos de gestión sistemática S2.

En la siguiente tabla se comprueba que la cuantía total del aprovechamiento A4 destinado a los propietarios de ámbitos A4 representa un 2,75% del total de los suelos sistemáticos, lo cual implica que, en su conjunto, el porcentaje municipal se reduce del 10 al 7,25%. Es decir, de los 119.565.407 € que obtendría el Ayuntamiento por este concepto, 32.983.396 € habrán de destinarse a la obtención de terrenos dotacionales por ocupación directa. Adviértase que la superficie de suelo A4 cuya obtención se "carga" al aprovechamiento sistemático (579.141 m²s) es significativa, ya que representa el 11,43% de la total del suelo urbanizable sectorizado (suma de ámbitos S2 y S3 en esa categoría), superando incluso la extensión total de sistemas generales exteriores (488.233 m²s). Cabe concluir, por tanto, que una de las finalidades más importante (en términos cuantitativos) de las cesiones de aprovechamiento sistemático será la obtención pública de suelos destinados mayoritariamente a cubrir las deficiencias dotacionales de las áreas consolidadas, en coherencia con uno de los criterios municipales (aprobados previamente al Avance) de que la urbanización de nuevos terrenos obedezca, entre otros motivos, a ese objetivo. Conviene destacar a este respecto que en el PGO-2004 no se preveía la obtención de terrenos dotacionales en suelo urbano consolidado (ni en rústico) con cargo al aprovechamiento de las nuevas áreas, planteándose siempre por expropiación; el recurso a la ocupación directa de este Plan General responde a la intención municipal de reforzar la gestión urbanística para garantizar con la mayor eficacia posible la viabilidad real de las propuestas de ordenación.

	SUPERFICIE A4	PROPIETARIOS A4		AYUNTAMIENTO		PORCENTAJES	
	m ² s	A1 (udas)	VSU (euros)	A1 (udas)	VSU (euros)	PROP- A4	AYTMO.
SUNC NORTE	0	0	0	22.346	4.022.208	0,00%	10,00%
SUNC SUR	0	0	0	146.710	26.407.715	0,00%	10,00%
SUS NORTE	25.636	30.595	5.507.144	56.230	10.121.400	3,52%	6,48%
SUS SUR	493.346	152.396	27.431.252	255.976	46.075.688	3,73%	6,27%
TOTALES	518.982	182.991	32.938.396	481.261	86.627.011	2,75%	7,25%

Figura 4: Aprovechamientos y valores de suelo urbanizado Propietarios A4/Ayuntamiento

4.3.5. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de ámbitos de gestión S3

Los ámbitos de gestión sistemática S3 se corresponden con terrenos que, categorizados en suelo urbanizable sectorizado y con la calificación de sistema general, están situados al exterior de los recintos de las unidades de actuación (ámbitos S2) delimitadas por el PGO en esa categoría. Los S3 no son los únicos suelos de sistema general que califica el Plan en SUNC o SUS; también los hay en el interior de los ámbitos de gestión sistemática S2. La diferencia entre ambos consiste en que la urbanización de los interiores debe ser costeada por los propietarios previos de los suelos sometidos a gestión sistemática, debido a que siempre se trata de elementos necesarios para la integridad de la trama urbana y de las redes generales de servicios y dotaciones del correspondiente ámbito de gestión S2⁵⁰. Sin embargo, tanto los propietarios de sistemas generales S3 como los de terrenos incluidos en ámbitos S2, dado que ambos lo son de suelo urbanizable sectorizado, están obligados a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Es decir, a diferencia de los propietarios de ámbitos de gestión asistemática A4 así como del Ayuntamiento, los de sistemas generales S3 participan en el reparto de las plusvalías del área de reparto en la cual estén situados, lo que significa que las superficies de sus terrenos se suman a las de los ámbitos S2 a fin de determinar la extensión del ámbito respecto del que este PGO hace la equidistribución.

⁵⁰ En esa medida, la ejecución material de tales sistemas generales interiores es una obligación legal de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, establecida en el artículo 71 TRLOTENC.



Que los propietarios S3 participen en la distribución equitativa de beneficios y cargas quiere decir, en la propuesta general de gestión sistemática de este PGO, que se distribuyen las *plusvalías* derivadas de la ordenación en condiciones de igualdad con los restantes propietarios de la correspondiente área de reparto. Es decir, que el aprovechamiento que se reparte entre los propietarios S3 y S2 no es el A1, sino el aprovechamiento A3, cuya cuantía es la que resulta una vez restado al aprovechamiento A1 destinado a propietarios sistemáticos⁵¹ los costes de urbanización y los valores iniciales de los terrenos (ambos expresados en *udas*). Nótese que la incidencia de la inclusión de los terrenos S3 en el sistema de equidistribución se manifiesta en dos aspectos:

- a) El primero, reduciendo la cuantía absoluta del aprovechamiento A3 del área de reparto al restar del aprovechamiento A1 destinado a los propietarios los valores iniciales de sus terrenos. En cambio, dado que los costes de urbanización no son a cargo de los propietarios previos, no hay reducción del aprovechamiento A3 final por este concepto (ni, obviamente, del aprovechamiento A2).
- b) El segundo, reduciendo la cuantía relativa del aprovechamiento A3 por m² de suelo, toda vez que la inclusión de sus superficies en el reparto aumenta la extensión total del área de reparto correspondiente.

Obviamente, adscribir para su obtención pública los sistemas generales exteriores del suelo urbanizable sectorizado y urbano consolidado al aprovechamiento de las unidades de actuación, significa que la cuantía económica del derecho de propiedad de los titulares previos de éstas se reduce. Dicho de otro modo, estos propietarios deben "compartir" las *plusvalías* que les concede la ordenación del planeamiento con otros propietarios exteriores. Esta técnica no es frecuente en los planes generales canarios que, habitualmente, prevén la obtención de los sistemas generales exteriores en SUNC y SUS mediante expropiación⁵². Aún estando recogida tal opción en la legislación, el Ayuntamiento entiende que la más justa y conveniente de las posibilidades legales⁵³ para la obtención pública de estos suelos es la que se plantea en este Plan General por las siguientes razones:

- a) La primera y más importante es que los propietarios de sistemas generales en SUS, en tanto tales, tienen los mismos derechos (y deberes) legales que el resto de propietarios en esas categorías de suelo y, entre ellos, los de participar en la distribución equitativa de beneficios y cargas y obtener el aprovechamiento medio que corresponda a los propietarios privados. La expropiación no sólo supone impedirles participar en el reparto sino, lo que es bastante más gravoso, reducir significativamente el contenido económico de su derecho, toda vez que el justiprecio de los suelos *en situación rural* no incorpora las *plusvalías* de la ordenación urbanística.
- b) Desde la óptica municipal, la expropiación implica destinar fondos públicos generales a la obtención de estos terrenos S3, lo que supone "cargar" sobre el conjunto de la ciudadanía lo que podría pagarse con las *plusvalías* del planeamiento, con el agravante de que esas *plusvalías* que no se destinan a la obtención de los sistemas generales exteriores pasan al patrimonio de los propietarios privados de los ámbitos de gestión sistemática. De otra parte, la escasez endémica de recursos municipales (mucho mayor en la situación actual) ha supuesto que la mayoría de estos terrenos no se haya obtenido, incumpléndose las previsiones del planeamiento.

⁵¹ O sea, la diferencia entre el aprovechamiento A1 total de todos los ámbitos S2 y la parte de éste destinada a la cesión al Ayuntamiento, la cual, a su vez, incluye la destinada a los propietarios A4.

⁵² Así lo hace el PGO-2004 de La Laguna.

⁵³ El artículo 137.1 establece tres modos de obtención pública de los sistemas generales: con cargo al aprovechamiento sistemático, por ocupación directa o por expropiación.



- c) Las objeciones de la letra anterior a la expropiación podrían aparentemente salvarse con la ocupación directa (mecanismo, no obstante, que tampoco suele ser empleado por los planes generales). Sin embargo, como ya se ha expuesto en el epígrafe anterior, la ocupación directa no supone que la obtención de los sistemas generales sea a cargo de las plusvalías de los propietarios, sino de las del Ayuntamiento, con lo cual, aunque no impliquen costes directos con cargo a los fondos públicos suponen la reducción de los "ingresos" municipales, lo que viene a ser equivalente. Como en la expropiación, se está renunciando a la posibilidad legal de que parte de los *beneficios* concedidos a los propietarios se destinen a la obtención de los suelos S3.

El artículo 71 TRLOTENC establece que los propietarios de suelo urbanizable tienen el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente. De esta redacción se deduce, en primera instancia, que cada uno de los ámbitos S3 debe estar adscrito a un sector concreto de suelo urbanizable. Este precepto legal obedece a que la cuantía económica del derecho de los propietarios de suelo urbanizable (y de suelo urbano no consolidado) es el valor del 90% del aprovechamiento medio del sector y este término se define en el TRLOTENC (artículo 60) como el cociente del aprovechamiento urbanístico de todos sus suelos lucrativos (aprovechamiento A1 en la terminología de este Plan General) entre la superficie del sector más la de los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo. Consecuentemente, en el esquema legal es necesaria la adscripción expresa para que tanto los propietarios originales del sector como los del ámbito de sistema general adscrito sepan cuál como la cuantía económica de su derecho de propiedad (ya que ésta depende de la superficie conjunta de ambos), lo cual es una exigencia elemental de seguridad jurídica. Ahora bien, ello es así porque la Ley permite que la cuantía económica del derecho de los propietarios de suelo urbanizable (y de suelo urbano no consolidado) pueda variar según el sector en que el Plan General incluya sus terrenos⁵⁴. En cambio, si el Plan General opta, como el presente, por reconocer a todos los propietarios de suelo urbanizable (y urbano no consolidado) de una misma área de reparto igual cuantía económica de su derecho de propiedad⁵⁵ no es necesario que se produzca tal adscripción ya que todo propietario, estén sus terrenos dentro de un ámbito S2 o S3, sabe desde la aprobación del PGO la cuantía económica precisa de su derecho de propiedad.

La adscripción expresa genera además, en el caso de este PGO, el problema de que habría de hacerse no a los sectores (ya que éstos son ámbitos de desarrollo⁵⁶ y, dado que el presente Plan ordena la casi totalidad del suelo urbanizable sectorizado, no tienen apenas contenido sustantivo concreto) sino a las unidades de actuación (ámbito de gestión S2). Ahora bien, ello obligaría a "trocear" los ámbitos S3 en recintos menores de modo que cada uno tuviera las dimensiones exactas correspondientes al aprovechamiento A3 de exceso de la unidad de actuación a la cual se adscriba. El resultado, además de ser muy farragoso, implica complicar y rigidizar innecesariamente la gestión urbanística ulterior ya que impediría, tanto a los propietarios de las unidades de actuación y a los de los sistemas generales exteriores como al Ayuntamiento, disponer de varias opciones para concretar la equidistribución y materializar su derecho al aprovechamiento.

⁵⁴ Aunque estas variaciones no pueden superar el 15% entre sectores de una misma área territorial (artículo 32 TRLOTENC).

⁵⁵ Con lo que se cumple en mucha mayor medida uno de los fines de las actuaciones urbanísticas del artículo 6 TRLOTENC: impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

⁵⁶ La exigencia legal de adscripción de los sistemas generales a los sectores deriva de la cierta ambigüedad del TRLOTENC respecto del término sector, que emplea tanto como ámbito de desarrollo como de equidistribución (de gestión).



En consecuencia con la argumentación anterior, en este Plan General se ha optado por no adscribir expresamente los ámbitos de gestión S3 a ámbitos de gestión S2 (aunque sí, obviamente, al área de reparto correspondiente), desarrollándose una regulación normativa detallada⁵⁷ que posibilita distintos procedimientos de obtención pública de los sistemas generales exteriores, garantizando siempre los derechos legales de los propietarios de suelo urbanizable. En todo caso, gracias al sistema de equidistribución general de este PGO, con esta opción se cumple el objetivo legal que es asegurar que tanto los propietarios de unidades de actuación como de sistemas generales exteriores sepan, desde la entrada en vigor del Plan General, la cuantía de su derecho al aprovechamiento (que es igual para todos los incluidos en la misma área de reparto).

4.3.6. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de ámbitos de gestión S2

Los ámbitos de gestión sistemática S2 se corresponden con las unidades de actuación delimitadas por este Plan General o, en su caso, las que delimiten los planes parciales para la ordenación pormenorizada de las áreas nuevas. Obviamente, el contenido económico del derecho de éstos es, como en el caso de los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos S3, el resultado de aplicar a la superficie de sus fincas originales el aprovechamiento urbanístico medio A3 del correspondiente área de reparto.

Es importante resaltar que esta cuantía de aprovechamiento (*en udas*) no equivale a la parte proporcional a la superficie de la finca original del aprovechamiento A3 que realmente pueda materializarse en la correspondiente unidad de actuación como consecuencia de las determinaciones del Plan General (o del plan parcial que establezca, en su caso, la ordenación pormenorizada). Ha de recordarse que el aprovechamiento de derecho A1 del conjunto de todos los propietarios en una misma *área de reparto* (tanto los de ámbitos S2 como S3) es el 90% de la suma de los aprovechamientos A1 de todas las unidades actuación (S2)⁵⁸. Ahora bien, como ya se ha expuesto en el capítulo anterior, el reparto entre los propietarios de ámbitos S2 y S3 no se debe hacer respecto de este aprovechamiento A1, sino sobre el A3 que es el que corresponde a las plusvalías derivadas del planeamiento, en tanto tiene incorporados los costes diferenciales de urbanización así como los valores iniciales. Por tanto, es la cuantía total del aprovechamiento A3 de un área de reparto (calculada como la diferencia entre el 90% del aprovechamiento A1 y la suma de los costes de urbanización y valores iniciales de todos los terrenos) la que ha de dividirse entre la superficie total de la misma para obtener el que se denomina en este PGO **aprovechamiento unitario neto**, que es el que expresa la cuantía por m² de suelo del contenido económico del derecho de los propietarios en ámbitos S2 y S3 de la correspondiente área de reparto.

Con este sistema, y una vez establecidos los valores de los cuatro *aprovechamientos unitarios netos*, todo propietario de suelo en ámbitos de gestión S2 o S3 sabe con exactitud desde la entrada en vigor del Plan General la cuantía de su aprovechamiento A3 de derecho, que no es sino la resultante de multiplicar la superficie de su finca original por el correspondiente aprovechamiento unitario neto. Lógicamente, la conversión de las unidades de aprovechamiento A3 que le correspondan a unidades de aprovechamiento A1, que son las propias de las parcelas urbanizadas lucrativas en las cuales, mediante su adjudicación a través del pertinente instrumento de gestión, se materializa el derecho, se hace simplemente sumando (en *udas*) el valor inicial de los terrenos y los gastos de urbanización que haya costado.

⁵⁷ Contendida en el Título 9 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

⁵⁸ Ya que el 10% restante es el que, como ya se ha expuesto, pasa a propiedad municipal, detrayéndose de él las cuantías necesarias para compensar a los propietarios cuyos terrenos son obtenidos mediante la modalidad asistemática de la *ocupación directa*.

4.3.7. Esquema general de la distribución de los aprovechamientos de las áreas de reparto

No es objeto de este documento la exposición de los mecanismos y procedimientos a través de los cuales el presente Plan General regula el reparto de los aprovechamientos, con las distinciones entre los propietarios de ámbitos S2 y S3, ya que ello forma parte de las determinaciones pormenorizadas de gestión y no de las estructurales que son las que competen a esta Memoria. No obstante, sí interesa sintetizar el esquema general de reparto de los aprovechamientos de cada área de reparto entre los que han de ser sus propietarios finales.

Como ya se ha dicho, el Plan determina para cada ámbito de gestión S2 la cuantía del aprovechamiento A1 que le atribuye en base a las determinaciones de ordenación (y una hipótesis razonable de distribución de productos inmobiliarios). Consiguientemente, como sólo en estos ámbitos S2 hay aprovechamiento urbanístico, sumando todos ellos se obtiene el aprovechamiento A1 (o final) del conjunto del área de reparto. De esa cantidad se detrae el 10% que corresponde al Ayuntamiento (y, una parte, a los propietarios de ámbitos de gestión asistemática A4 por ocupación directa), siendo el 90% restante el que constituye el aprovechamiento de derecho A1 del conjunto de los propietarios de ámbitos S2 y S3 de la correspondiente área de reparto.

También para cada ámbito de gestión S2 el Plan General determina los costes de urbanización y, consiguientemente, el valor del coeficiente c2 (los costes de urbanización de los sistemas generales exteriores no van a cargo del aprovechamiento sistemático). De este modo, restando la suma de todos ellos al 90% de la cuantía del aprovechamiento A1 se obtiene la del aprovechamiento A2 del conjunto del área de reparto. Por último, para cada uno de los ámbitos de gestión sistemáticos, tanto los S2 como los S3, este PGO determina sus valores iniciales (y consiguientemente los coeficientes c3 sólo para los ámbitos S2) de cuya suma resulta el valor inicial total de la correspondiente área de reparto. Restando esta cantidad (expresada en *udas*) del aprovechamiento total A2 se obtiene el aprovechamiento total A3 (o aprovechamiento neto), equivalente a la cuantía económica de las plusvalías atribuidas por este Plan General a los propietarios privados originarios del área de reparto.

El cociente de dicho aprovechamiento total A3 entre la superficie de la correspondiente área de reparto es el aprovechamiento unitario neto, que expresa la cuantía en *udas* de las plusvalías a que tiene derecho cada propietario por m2 de suelo aportado. En consecuencia, el aprovechamiento de derecho neto (en unidades de aprovechamiento A3) de cada propietario originario del área de reparto es igual al producto de la superficie de su finca por el aprovechamiento unitario neto del área de reparto en la cual se incluya.

Lógicamente, la suma de los aprovechamientos de derecho netos de todos los propietarios originarios (el aprovechamiento A3 total del área de reparto) más los valores iniciales de sus fincas y más los costes de urbanización de cada ámbito S2, da como resultado el 90% del aprovechamiento final A1 de dicha área de reparto. No obstante, lo que se cumple al nivel del conjunto de cada una de las áreas de reparto, no ocurre en el interior de cada ámbito de gestión sistemática S2. Ocurre así que, en función de la ordenación urbanísticas y las situaciones diferenciales de cada unidad de actuación, haya algunas (la mayoría) en que la suma de los aprovechamientos finales de derecho de sus propietarios sea inferior al 90% del aprovechamiento final A1 que el PGO asigna a dicho ámbito de gestión; se trata de las unidades de actuación excedentarias. Por el contrario, también hay casos de ámbitos S2 en que la suma de los aprovechamientos finales de derecho de sus propietarios sea superior al 90% e incluso a la totalidad del aprovechamiento final A1 de la unidad de actuación; son éstas las unidades de actuación deficitarias. La regulación de la distinta casuística de gestión forma parte de las determinaciones pormenorizadas pero, lo que importa resaltar es que, independientemente de ella, la cuantía del aprovechamiento de derecho es siempre constante.



A este respecto conviene insistir en que este Plan General fija con carácter vinculante las cuantías de los aprovechamientos finales A1 y netos A3 de cada ámbito de gestión sistemática S2 que, como ya se ha expuesto, son independientes del resultado real de la ejecución de cada unidad de ejecución. Quiere esto decir que un eventual cambio en las condiciones de superficie edificable o de admisibilidad de usos que pudiera dar un valor distinto del coeficiente conjunto c1, unos costes de urbanización distintos de los estimados que podrían alterar el coeficiente c2 o una determinación del valor inicial de los terrenos diferente de la asumida por el PGO y que podría significar un cambio del coeficiente c3 no implicará en ningún caso modificar el aprovechamiento final A1, A2 o A3 de dicho ámbito de gestión sistemática. Ello ha de ser así porque, en caso contrario, no se podría establecer la cuantía del aprovechamiento unitario neto de cada área de reparto y, consiguientemente, tampoco el contenido económico del derecho de propiedad. Pero es que, de otra parte, lo que está haciendo el Plan General no es sino ejercer la competencia legal de establecer unos coeficientes para la determinación y reparto de los aprovechamientos y tales coeficientes son determinaciones vinculantes en sí mismas; no debe pues confundirse la motivación de sus cuantías con que los valores normativos son una función de ésta⁵⁹.

Que el presente Plan General fije con carácter vinculante los aprovechamientos de cada ámbito de gestión sistemática supone no sólo que se posibilite un reparto más justo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación, sino también que cada propietario de terrenos en un área de reparto sepa con exactitud la cuantía del contenido económico de su derecho de propiedad, reforzándose notablemente la seguridad jurídica del planeamiento. A su vez, también los propietarios conjuntos de una unidad de actuación saben desde la entrada en vigor del Plan General qué parte del aprovechamiento final A1 de la misma les corresponde y qué parte no (en el supuesto de que se trate de una unidad excedentaria).

4.4. Cuantías de los aprovechamientos medios por áreas de reparto

Tal como se ha expuesto en los epígrafes precedentes, a partir de estimaciones de los valores del suelo urbanizado, costes de urbanización y valores iniciales de los terrenos, determina para cada ámbito de gestión sistemática los aprovechamientos resultantes de la ordenación pormenorizada y, considerando los sistemas generales exteriores, fija con carácter de determinación estructural las cuantías del aprovechamiento medio de cada una de las cuatro áreas de reparto, que son las siguientes:

- Área de Reparto SUNC de la vertiente norte: 0,3727 udas/m2s
- Área de Reparto SUNC de la vertiente sur: 0,6762 udas/m2s
- Área de Reparto SUS de la vertiente norte: 0,3253 udas/m2s
- Área de Reparto SUS de la vertiente sur: 0,5169 udas/m2s

En las siguientes páginas se adjuntan las cuatros tablas (una por cada área de reparto) de cálculo y reparto de los aprovechamientos para cada uno de los ámbitos de gestión que intervinen (S2, S3, A4 y Ayuntamiento).

⁵⁹ De hecho, quizá una de las particularidades de los coeficientes de este PGO es que su determinación viene justificada con mucho mayor detalle que los de otros planes generales, en los que, sin embargo, no se cuestiona el alcance normativo de éstos.

TABLA 1: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO VERTIENTE NORTE

	DATOS BÁSICOS				VALORES DE APROVECHAMIENTO										
	Ámbito de Gestión (código)	Sup.Suelo	Sup.Edif.	Edific.	Aprovech. 1		Aprovech. 2		Aprovechamiento 3				Compensaciones		
		S2 (m2s)	E (m2c)	e (m2s/m2c)	c1 udas	A1 udas	c2 udas	A2 udas	c3 udas	A3 udas	A3/S2 udas/m2s	A3d udas	A1p udas	A1-A1p udas	A1x udas
PH	0101_1	24.604	18.400	0,75	1,478	27.191	0,487	13.239	0,752	9.958	0,4047	9.170	26.403	788	788
	0103_6	5.708	1.820	0,32	2.696	4.907	0,456	2.238	0,660	1.477	0,2588	2.127	5.557	-650	0
BM	0203_1	21.470	8.221	0,38	4,000	32.884	0,655	21.543	0,834	17.964	0,8367	8.002	22.922	9.962	9.962
	0204_1	10.654	10.774	1,01	3,802	40.966	0,641	26.259	0,932	24.483	2,2980	3.971	20.454	20.512	20.512
TEJINA	0301_2	3.073	2.277	0,74	1,381	3.144	0,590	1.855	0,724	1.343	0,4370	1.145	2.946	198	198
	0302_17	3.916	1.970	0,50	1,400	2.757	0,634	1.749	0,627	1.096	0,2800	1.459	3.120	-363	0
	0303_20	6.808	6.368	0,94	1,263	8.041	0,707	5.688	0,801	4.554	0,6688	2.537	6.025	2.016	2.016
	0303_21	3.263	2.307	0,71	1,400	3.230	0,559	1.807	0,699	1.263	0,3872	1.216	3.183	47	47
	0303_24	3.425	2.818	0,82	1,166	3.286	0,672	2.207	0,741	1.636	0,4776	1.277	2.926	359	359
	0303_27	2.551	4.824	1,89	1,073	5.177	0,618	3.199	0,867	2.774	1,0877	951	3.353	1.824	1.824
	0304_6	3.884	2.658	0,68	1,900	5.050	0,564	2.850	0,773	2.202	0,5670	1.448	4.295	755	755
	0304_16	4.871	3.311	0,68	1,779	5.891	0,417	2.456	0,669	1.644	0,3376	1.815	6.062	-171	0
	0304_17	1.793	1.044	0,58	2,125	2.219	0,493	1.095	0,727	796	0,4439	668	2.091	128	128
	0304_20	3.289	5.731	1,74	1,454	8.331	0,309	2.575	0,787	2.026	0,6161	1.226	7.531	801	801
VG	0402_6	2.019	1.608	0,80	1,300	2.090	0,636	1.330	0,747	994	0,4923	752	1.849	241	241
	0405_3	22.380	10.796	0,48	1,770	19.112	0,685	13.098	0,715	9.368	0,4186	8.341	18.086	1.027	1.027
	0407_9	20.669	10.849	0,52	1,309	14.200	0,554	7.860	0,562	4.415	0,2136	7.703	17.488	-3.288	0
	0407_10	27.716	14.569	0,53	1,321	19.252	0,509	9.793	0,528	5.173	0,1866	10.330	24.409	-5.157	0
	0409_2	2.200	1.367	0,62	1,350	1.845	0,637	1.175	0,688	808	0,3673	820	1.857	-12	0
0409_4	22.706	10.282	0,45	1,350	13.881	0,402	5.576	0,321	1.791	0,0789	8.462	20.552	-6.671	0	
TOTAL S2	196.999	121.993	0,62	1,832	223.456	0,571	127.589	0,751	95.766	0,49	73.421	201.110	22.346	38.658	
AYTMO	0				-22.346		-22.346		-22.346			22.346			
TOTALES	196.999	121.993	0,62		201.110	0,523	105.244	0,698	73.421	0,3727	73.421	223.456	22.346	38.658	

A1 exceso a S2 def. 16.312
A1 exceso a Aytmo. 22.346

TABLA 2: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO VERTIENTE SUR

	DATOS BÁSICOS				VALORES DE APROVECHAMIENTO										
	Ámbito de Gestión (código)	Sup.Suelo	Sup.Edif.	Edific.	Aprovech. 1		Aprovech. 2		Aprovechamiento 3				Compensaciones		
		S2 (m2s)	E (m2c)	e (m2s/m2c)	c1 udas	A1 udas	c2 udas	A2 udas	c3 udas	A3 udas	A3/S2 udas/m2s	A3d udas	A1p udas	A1-A1p udas	A1x udas
GUA- MASA	0501_2	17.091	5.399	0,32	2,000	10.797	0,669	7.221	0,684	4.942	0,2892	11.557	17.411	-6.614	0
	0501_3	4.957	1.873	0,38	2,000	3.746	0,526	1.970	0,664	1.309	0,2641	3.352	5.789	-2.043	0
	0501_4	4.295	1.609	0,37	2,000	3.219	0,447	1.439	0,602	867	0,2018	2.904	5.256	-2.038	0
	0506_8	7.410	3.153	0,43	2,061	6.498	0,720	4.677	0,789	3.689	0,4979	5.010	7.819	-1.321	0
	0507_7	10.797	6.497	0,60	2,485	16.148	0,363	5.859	0,754	4.419	0,4093	7.301	19.030	-2.881	0
LA VEGA LAGUNERA	0801_15	1.968	1.697	0,86	3,000	5.091	0,492	2.503	0,825	2.066	1,0498	1.331	4.356	735	735
	0801_19	2.942	1.922	0,65	3,000	5.767	0,616	3.552	0,816	2.898	0,9849	1.989	4.859	908	908
	0802_8	14.830	9.709	0,65	1,923	18.667	0,658	12.275	0,732	8.979	0,6055	10.028	19.716	-1.049	0
	0802_54	2.487	1.658	0,67	2,300	3.813	0,551	2.100	0,737	1.547	0,6220	1.682	3.948	-135	0
	0802_56	13.403	8.097	0,60	1,916	15.517	0,552	8.569	0,652	5.591	0,4171	9.063	18.990	-3.473	0
	0802_88	12.215	8.718	0,71	1,807	15.751	0,565	8.903	0,695	6.189	0,5067	8.260	17.822	-2.071	0
	0808_16	11.718	7.059	0,60	2,427	17.129	0,718	12.307	0,788	9.703	0,8280	7.924	15.350	1.779	1.779
	0808_17	18.276	10.967	0,60	2,581	28.307	0,749	21.193	0,808	17.131	0,9373	12.358	23.534	4.773	4.773
	0808_28	37.047	13.246	0,36	3,100	41.062	0,684	28.089	0,707	19.856	0,5360	25.051	46.257	-5.195	0
	0809_3	29.424	8.060	0,27	4,000	32.240	0,814	26.235	0,751	19.696	0,6694	19.896	32.440	-200	0
	0809_4	3.924	1.706	0,43	4,000	6.824	0,855	5.837	0,851	4.965	1,2654	2.653	4.513	2.312	2.312
	0810_13	36.272	11.602	0,32	3,300	38.287	0,714	27.347	0,705	19.287	0,5317	24.527	43.526	-5.240	0
	0810_18	44.716	13.401	0,30	3,300	44.224	0,737	32.587	0,695	22.650	0,5065	30.237	51.810	-7.586	0
	0810_22	17.129	4.785	0,28	3,300	15.789	0,736	11.617	0,672	7.811	0,4560	11.582	19.560	-3.772	0
	0810_25	18.123	6.260	0,35	3,300	20.657	0,850	17.556	0,771	13.528	0,7465	12.255	19.384	1.274	1.274
	0810_28	13.360	4.220	0,32	3,300	13.926	0,849	11.827	0,749	8.858	0,6630	9.034	14.102	-176	0
	0810_32	9.642	2.823	0,29	3,300	9.316	0,683	6.362	0,663	4.219	0,4376	6.520	11.617	-2.300	0



TABLA 2: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO VERTIENTE SUR

Ámbito de Gestión (código)	DATOS BÁSICOS			VALORES DE APROVECHAMIENTO											
	Sup.Suelo S2 (m2s)	Sup.Edif. E (m2c)	Edific. e (m2s/m2c)	Aprovech. 1		Aprovech. 2		Aprovechamiento 3				Compensaciones			
				c1 udas	A1	c2 udas	A2	c3 udas	A3	A3/S2 udas/m2s	A3d udas	A1p udas	A1-A1p udas	A1x udas	
LAS MERCEDES	0901_7	7.447	3.129	0,42	2,300	7.196	0,660	4.750	0,791	3.757	0,5045	5.036	8.474	-1.278	0
	0901_12	7.157	2.869	0,40	2,300	6.598	0,743	4.903	0,805	3.948	0,5517	4.839	7.489	-891	0
	0901_13	2.551	1.095	0,43	2,300	2.519	0,566	1.424	0,761	1.084	0,4249	1.725	3.160	-641	0
	0901_39	9.567	4.531	0,47	2,300	10.422	0,610	6.353	0,799	5.078	0,5308	6.469	11.813	-1.391	0
	0902_1	2.450	1.174	0,48	2,100	2.466	0,715	1.763	0,815	1.437	0,5866	1.656	2.686	-220	0
	0902_3	17.067	7.772	0,46	2,100	16.320	0,712	11.621	0,804	9.346	0,5476	11.540	18.515	-2.195	0
	0902_6	8.845	4.073	0,46	2,100	8.553	0,749	6.407	0,816	5.227	0,5910	5.981	9.307	-754	0
	0904_1	54.897	22.505	0,41	2,745	61.782	0,717	44.268	0,835	36.948	0,6730	37.121	61.955	-173	0
	0905_1	5.979	2.875	0,48	2,100	6.038	0,652	3.936	0,797	3.138	0,5249	4.043	6.942	-905	0
0906_1	13.167	7.035	0,53	2,065	14.524	0,720	10.451	0,832	8.696	0,6604	8.904	14.732	-208	0	
ZC	1014_2	26.151	10.688	0,41	2,547	27.219	0,594	16.168	0,641	10.357	0,3960	17.683	34.546	-7.326	0
	1014_4	4.700	2.414	0,51	2,377	5.739	0,497	2.853	0,634	1.808	0,3848	3.178	7.109	-1.370	0
	1014_8	10.210	4.761	0,47	2,589	12.326	0,536	6.609	0,657	4.340	0,4250	6.904	14.891	-2.564	0
	1014_9	5.495	4.010	0,73	2,499	10.020	0,837	8.389	0,854	7.167	1,3043	3.716	6.569	3.452	3.452
LA CUESTA	1101_10	5.290	3.346	0,63	1,858	6.218	0,666	4.141	0,787	3.259	0,6161	3.577	6.536	-318	0
	1106_1	17.555	15.301	0,87	1,512	23.130	0,700	16.183	0,819	13.257	0,7552	11.871	21.744	1.386	1.386
	1106_6	577	803	1,39	1,700	1.364	0,857	1.170	0,918	1.074	1,8608	390	681	684	684
	1108_1	15.116	7.688	0,51	2,207	16.965	0,648	10.994	0,771	8.475	0,5607	10.221	18.711	-1.746	0
	1109_1	12.233	10.060	0,82	1,522	15.314	0,673	10.301	0,802	8.263	0,6754	8.272	15.324	-9	0
	1109_9	3.954	3.416	0,86	1,426	4.871	0,612	2.979	0,779	2.320	0,5867	2.674	5.225	-354	0
	1111_1	4.592	3.909	0,85	1,766	6.903	0,520	3.588	0,787	2.823	0,6146	3.105	7.186	-283	0
	1112_17	17.262	13.039	0,76	1,700	22.166	0,748	16.576	0,826	13.699	0,7936	11.672	20.139	2.027	2.027
	1113_15	6.096	6.319	1,04	1,687	10.662	0,670	7.140	0,858	6.124	1,0045	4.122	8.660	2.002	2.002
	1113_19	7.482	6.349	0,85	1,708	10.842	0,572	6.207	0,799	4.960	0,6629	5.059	10.941	-100	0
	1115_7	12.089	11.844	0,98	1,457	17.253	0,503	8.674	0,768	6.659	0,5508	8.174	18.769	-1.515	0
1120_13	7.929	9.272	1,17	1,737	16.103	0,785	12.641	0,895	11.319	1,4275	5.362	10.145	5.958	5.958	
TACO	1201_2	25.315	26.810	1,06	1,552	41.619	0,706	29.395	0,856	25.175	0,9945	17.118	33.561	8.058	8.058
	1204_5	2.728	3.279	1,20	1,400	4.591	0,678	3.111	0,854	2.657	0,9738	1.845	3.779	812	812
	1206_1	28.133	28.700	1,02	1,495	42.910	0,488	20.954	0,776	16.265	0,5781	19.023	45.669	-2.759	0
	1208_1	8.926	8.723	0,98	1,400	12.212	0,587	7.166	0,792	5.679	0,6362	6.036	12.569	-357	0
	1208_2	25.856	37.713	1,46	1,867	70.416	0,476	33.488	0,871	29.179	1,1285	17.483	58.721	11.696	11.696
	1209_1	40.126	60.360	1,50	1,348	81.382	0,844	68.722	0,903	62.034	1,5460	27.133	46.481	34.901	34.901
1209_2	15.738	15.823	1,01	2,403	38.024	0,286	10.881	0,759	8.258	0,5248	10.642	40.407	-2.383	0	
GENETO	1303_3	98.104	97.405	0,99	2,076	202.224	0,831	168.005	0,922	154.925	1,5792	66.337	113.637	88.588	88.588
	1306_1	14.872	8.300	0,56	2,775	23.030	0,707	16.287	0,878	14.304	0,9618	10.057	18.783	4.247	4.247
	1306_2	16.303	11.000	0,67	3,100	34.100	0,830	28.289	0,923	26.115	1,6019	11.024	19.008	15.092	15.092
	1309_1	6.566	5.792	0,88	2,350	13.611	0,885	12.046	0,927	11.171	1,7014	4.440	6.880	6.731	6.731
	1309_2	13.943	10.138	0,73	1,948	19.752	0,689	13.610	0,863	11.751	0,8428	9.428	17.429	2.323	2.323
	1309_4	2.502	3.342	1,34	2,200	7.352	0,771	5.672	0,941	5.338	2,1336	1.692	3.706	3.646	3.646
	1310_1	17.742	15.106	0,85	2,165	32.701	0,720	23.554	0,900	21.189	1,1943	11.997	23.509	9.192	9.192
	1313_1	9.143	6.303	0,69	1,689	10.645	0,652	6.946	0,824	5.727	0,6264	6.182	11.101	-456	0
	1313_2	7.257	7.041	0,97	1,782	12.549	0,371	4.660	0,792	3.692	0,5088	4.907	13.764	-1.215	0
	1313_3	7.194	6.010	0,84	2,000	12.020	0,757	9.099	0,895	8.140	1,1315	4.865	8.745	3.275	3.275
	1313_4	13.780	9.123	0,66	1,664	15.177	0,720	10.935	0,832	9.097	0,6602	9.318	15.398	-221	0
1314_1	15.165	10.156	0,67	1,677	17.029	0,659	11.218	0,820	9.196	0,6064	10.254	18.087	-1.058	0	
1314_8	8.477	6.083	0,72	1,483	9.021	0,681	6.146	0,816	5.016	0,5917	5.732	9.738	-717	0	
LOS BALDIOS	1401_1	7.606	7.062	0,93	1,756	12.398	0,711	8.814	0,885	7.800	1,0255	5.143	9.741	2.657	2.657
	1401_2	5.987	4.729	0,79	2,000	9.459	0,580	5.486	0,854	4.688	0,7830	4.048	8.819	640	640
	1405_7	19.126	14.291	0,75	2,000	28.582	0,789	22.548	0,887	19.997	1,0456	12.933	21.517	7.065	7.065
TOTAL S2	1.028.473	708.024	0,69	2.072	1.467.095	0,694	1.017.543	0,828	842.155	0,8188	695.445	1.320.386	146.710	226.209	
AYTMO	0				-146.710		-146.710		-146.710			146.710			
TOTALES	1.028.473	708.024	0,69		1.320.386		870.834		695.445	0,6762	695.445	1.467.095	146.710	226.209	

A1 exceso a S2 def 79.500
A1 exceso a Aytmo. 146.710



TABLA 3: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VERTIENTE NORTE

Ámbito de Gestión (código)	DATOS BÁSICOS			VALORES DE APROVECHAMIENTO											
	Sup.Suelo S2 (m2s)	Sup.Edif. E (m2c)	Edific. e (m2s/m2c)	Aprovech. 1		Aprovech. 2		Aprovechamiento 3			Compensaciones				
				c1	A1	c2	A2	c3	A3	A3/S2	A3d	A1p	A1-A1p	A1x	
			udas	udas	udas	udas	udas	udas	udas/m2s	udas	udas	udas	udas	udas	
PH	0103_1	49.316	21.741	0,44	1,905	41.426	0,642	26.591	0,753	20.015	0,4059	16.043	37.454	3,972	3,972
BM	0201_1	39.522	17.322	0,44	2,698	46.729	0,715	33.401	0,803	26.814	0,6784	12.857	32.772	13,956	13,956
	0202_1	15.683	5.328	0,34	3,811	20.306	0,598	12.148	0,785	9.535	0,6080	5.102	15.873	4,433	4,433
TEJINA	0205_6	22.056	7.688	0,35	3,500	26.908	0,719	19.343	0,810	15.667	0,7103	7.175	18.417	8,491	8,491
	0301_1	25.193	23.737	0,94	1,308	31.048	0,624	19.387	0,783	15.188	0,6029	8.196	24.056	6,992	6,992
	0301_10	17.065	5.967	0,35	2,800	16.708	0,627	10.482	0,729	7.638	0,4476	5.552	14.621	2,086	2,086
	0301_12	15.470	8.471	0,55	1,300	11.012	0,429	4.725	0,454	2.147	0,1388	5.033	13.898	-2,886	0
	0301_30	14.497	12.618	0,87	1,373	17.320	0,765	13.254	0,818	10.838	0,7476	4.716	11.199	6,122	6,122
	0301_23	6.718	4.763	0,71	1,684	8.019	0,542	4.344	0,742	3.224	0,4800	2.186	6.980	1,039	1,039
	0302_14	28.898	22.489	0,78	1,377	30.971	0,695	21.512	0,776	16.695	0,5777	9.401	23.677	7,294	7,294
	0303_26	10.620	9.933	0,94	1,184	11.760	0,622	7.320	0,758	5.550	0,5226	3.455	9.664	2,096	2,096
	0303_22	14.098	13.828	0,98	1,342	18.554	0,560	10.384	0,774	8.034	0,5699	4.586	15.107	3,448	3,448
	0303_23	12.350	9.019	0,73	1,400	12.627	0,567	7.158	0,712	5.099	0,4129	4.018	11.545	1,082	1,082
	0305_3	20.260	10.286	0,51	1,709	17.579	0,611	10.745	0,686	7.368	0,3637	6.591	16.802	777	777
	0305_4	17.031	10.740	0,63	1,689	18.139	0,590	10.706	0,735	7.868	0,4620	5.540	15.811	2,327	2,327
	0305_5	27.306	19.706	0,72	1,272	25.061	0,594	14.874	0,694	10.323	0,3780	8.883	23.621	1,440	1,440
	0306_1	76.132	62.125	0,82	1,350	83.868	0,645	54.137	0,766	41.448	0,5444	24.767	67.188	16,681	16,681
	0306_9	23.618	21.075	0,89	1,560	32.883	0,556	18.287	0,785	14.351	0,6076	7.683	26.215	6,668	6,668
	0306_11	11.504	11.613	1,01	1,403	16.294	0,486	7.926	0,758	6.009	0,5224	3.742	14.027	2,267	2,267
	0307_2	48.951	30.277	0,62	1,435	43.462	0,725	31.520	0,741	23.361	0,4772	15.925	36.026	7,436	7,436
	0307_7	26.751	18.216	0,68	1,644	29.945	0,662	19.821	0,775	15.362	0,5743	8.703	23.285	6,660	6,660
	0307_8	19.653	10.324	0,53	1,608	16.601	0,569	9.444	0,653	6.169	0,3139	6.393	16.825	-225	0
	VALLE DE GUERRA	0401_9	98.725	65.652	0,66	1,324	86.895	0,602	52.321	0,686	35.867	0,3633	32.117	83.145	3,750
0402_1		20.901	10.509	0,50	1,604	16.852	0,602	10.139	0,656	6.656	0,3184	6.799	16.996	-144	0
0404_19		50.714	40.343	0,80	1,412	56.970	0,526	29.968	0,718	21.516	0,4243	16.498	51.952	5,018	5,018
0404_20		40.614	19.752	0,49	1,778	35.116	0,607	21.324	0,683	14.555	0,3584	13.212	33.773	1,342	1,342
0405_18		27.704	20.578	0,74	1,388	28.563	0,611	17.455	0,735	12.838	0,4634	9.013	24.738	3,825	3,825
0405_19		26.196	20.309	0,78	1,291	26.228	0,641	16.815	0,740	12.449	0,4752	8.522	22.301	3,927	3,927
0405_20		48.487	24.942	0,51	1,620	40.411	0,604	24.421	0,669	16.340	0,3370	15.774	39.844	567	567
TOTAL S2		856.031	559.349	0,65	1.552	868.252	0,622	539.951	0,739	398.923	0,4660	278.482	747.811	120.441	123.696
	0301_11	28.179				0		0		-4.697		9.167	13.864		
	0302_15	30.160				0		0		-5.605		9.812	15.417		
	0305_17	4.736				0		0		-789		1.541	2.330		
	0405_1	4.076				0		0		-679		1.326	2.005		
	TOTAL S3	67.151				0		0		-11.770		21.845	33.616		
	0103_4	900				-1.466		-1.466		-1.466			1.466		
	0103_7	1.624				-737		-737		-737			737		
	0103_9	1.542				-2.512		-2.512		-2.512			2.512		
	0204_3	1.363				-6.993		-6.993		-6.993			6.993		
	0301_31	928				-906		-906		-906			906		
	0301_35	705				-688		-688		-688			688		
	0301_38	508				-496		-496		-496			496		
	0303_11	2.747				-2.603		-2.603		-2.603			2.603		
	0304_19	1.534				-892		-892		-892			892		
	0401_1	377				-1.555		-1.555		-1.555			1.555		
	0401_2	740				-550		-550		-550			550		
	0401_3	2.903				-871		-871		-871			871		
	0401_4	290				-216		-216		-216			216		
	0401_20	22.586				-3.764		-3.764		-3.764			3.764		
	0405_23	343				-418		-418		-418			418		
	0405_24	755				-1.088		-1.088		-1.088			1.088		
	0405_8	1.401				-1.708		-1.708		-1.708			1.708		
	0407_19	724				-1.348		-1.348		-1.348			1.348		
	0407_20	292				-1.085		-1.085		-1.085			1.085		
	0407_21	1.942				-2.045		-2.045		-2.045			2.045		
	0409_11	4.017				-2.880		-2.880		-2.880			2.880		
	TOTAL A4	48.222	0	0,00		-34.819		-34.819		-34.819			34.819		
	AYTMO	0				-52.006		-52.006		-52.006			52.006		
	TOTALES	971.404	559.349	0,61		781.427	0,580	453.126	0,663	300.328	0,3253	300.328	868.252	120.441	123.696

A1 exceso a S2 def	3.254
A1 exceso a S3	33.616
A1 exceso a A4	34.819
A1 exceso a Aytmo	52.006

TABLA 4: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VERTIENTE SUR

Ámbito de Gestión (código)	DATOS BÁSICOS			VALORES DE APROVECHAMIENTO											
	Sup.Suelo S2 (m2s)	Sup.Edif. E (m2c)	Edific. e (m2s/m2c)	Aprovech. 1		Aprovech. 2		Aprovechamiento 3			Compensaciones				
				c1 udas	A1	c2 udas	A2	c3 udas	A3	A3/S2 udas/m2s	A3d udas	A1p udas	A1-A1p udas	A1x udas	
GUAMASA	0502_1	78.951	53.893	0,68	1,579	85.114	0,726	61.770	0,830	51.243	0,6490	40.798	74.669	10.445	10.445
	0502_2	112.758	61.175	0,54	2,241	137.104	0,747	102.466	0,853	87.432	0,7754	58.267	107.939	29.165	29.165
	0503_10	72.389	30.756	0,42	2,330	71.648	0,743	53.255	0,819	43.603	0,6023	37.407	65.452	6.196	6.196
	0505_1	24.966	8.204	0,33	1,875	15.381	0,500	7.695	0,567	4.366	0,1749	12.901	23.916	-8.535	0
	0505_2	49.844	24.091	0,48	2,539	61.165	0,716	43.775	0,848	37.129	0,7449	25.756	49.792	11.373	11.373
	0505_10	19.976	13.119	0,66	2,718	35.664	0,874	31.180	0,915	28.516	1,4275	10.323	17.470	18.194	18.194
	0506_1	15.516	11.747	0,76	1,356	15.930	0,665	10.592	0,805	8.523	0,5493	8.018	15.425	505	505
LOS RODEOS	0601_1	12.092	5.011	0,41	2,137	10.707	0,463	4.952	0,674	3.340	0,2762	6.248	13.615	-2.908	0
	0601_4	12.235	10.641	0,87	2,323	24.717	0,678	16.768	0,903	15.137	1,2372	6.222	15.903	8.815	8.815
	0601_5	44.780	19.347	0,43	1,650	31.923	0,600	19.167	0,688	13.197	0,2947	23.140	41.865	-9.943	0
	0602_1	44.278	33.984	0,77	1,350	45.878	0,639	29.325	0,799	23.422	0,5290	22.880	45.337	541	541
	0602_2	38.361	27.911	0,73	2,208	61.624	0,803	49.470	0,897	44.355	1,1563	19.823	37.091	24.533	24.533
	0602_3	20.182	11.345	0,56	3,611	40.967	0,561	22.982	0,883	20.291	1,0054	10.429	31.105	9.862	9.862
	0603_16	66.450	27.556	0,41	1,643	45.263	0,674	30.489	0,709	21.629	0,3255	34.338	57.971	-12.708	0
	0603_17	19.798	9.979	0,50	1,490	14.864	0,556	8.263	0,681	5.623	0,2840	10.230	19.471	-4.607	0
VEGA LAGUNERA	0706_6	66.654	53.721	0,81	1,860	99.928	0,499	49.821	0,777	38.712	0,5808	34.443	95.659	4.269	4.269
	0802_1	25.795	14.495	0,56	1,942	28.143	0,582	16.368	0,650	10.636	0,4123	13.329	30.837	-2.693	0
	0802_57	26.556	16.982	0,64	1,782	30.268	0,670	20.291	0,709	14.390	0,5419	13.722	29.600	668	668
	0802_58	17.518	11.565	0,66	1,832	21.192	0,712	15.098	0,742	11.205	0,6396	9.052	19.039	2.153	2.153
	0802_61	5.871	3.234	0,55	2,300	7.437	0,459	3.414	0,618	2.109	0,3593	3.034	8.362	-9.25	0
	0802_62	21.824	13.274	0,61	1,919	25.474	0,702	17.873	0,729	13.024	0,5968	11.277	23.728	1.746	1.746
	0802_63	25.246	17.434	0,69	1,816	31.664	0,629	19.916	0,718	14.306	0,5666	13.046	30.404	1.260	1.260
	0802_65	23.270	18.644	0,80	1,870	34.863	0,478	16.660	0,690	11.488	0,4937	12.025	35.399	-536	0
	0806_6	48.827	22.434	0,46	3,561	79.882	0,805	64.278	0,831	53.428	1,0942	25.231	51.685	28.197	28.197
	0806_7	54.436	27.330	0,50	4,035	110.270	0,816	89.954	0,866	77.857	1,4303	28.129	60.542	49.728	49.728
	0808_15	46.870	23.149	0,49	3,051	70.631	0,751	53.065	0,804	42.650	0,9100	24.220	52.201	18.430	18.430
	0808_33	29.546	17.983	0,61	2,582	46.439	0,906	42.063	0,844	35.497	1,2014	15.268	26.210	20.230	20.230
LA CUESTA	1014_3	14.195	8.020	0,56	2,606	20.896	0,650	13.586	0,768	10.431	0,7349	7.335	17.800	3.096	3.096
	1103_2	72.535	50.960	0,70	1,650	84.085	0,837	70.413	0,828	58.324	0,8041	37.482	63.243	20.842	20.842
	1105_3	55.277	49.531	0,90	1,468	72.729	0,706	51.312	0,820	42.100	0,7616	28.564	59.194	13.535	13.535
	1105_4	11.328	8.265	0,73	1,444	11.937	0,632	7.548	0,750	5.660	0,4996	5.854	12.131	-194	0
	1106_11	67.055	53.645	0,80	1,603	85.993	0,596	51.281	0,782	40.105	0,5981	34.650	80.538	5.455	5.455
	1112_22	10.579	12.867	1,22	2,943	37.870	0,484	18.347	0,904	16.584	1,5676	5.467	26.753	11.117	11.117
	1112_23	38.795	24.099	0,62	1,727	41.616	0,611	25.444	0,746	18.979	0,4892	20.047	42.684	-1.069	0
	1112_24	30.494	36.147	1,19	2,507	90.613	0,689	62.396	0,919	57.314	1,8795	15.758	49.057	41.556	41.556
	1112_25	34.850	46.309	1,33	1,720	79.639	0,648	51.619	0,887	45.811	1,3145	18.008	51.836	27.802	27.802
TACO	1214_3	202.332	130.108	0,64	1,743	226.716	0,661	149.793	0,775	116.071	0,5737	104.553	215.199	11.517	11.517
GENETO	1303_1	57.653	74.889	1,30	2,681	200.761	0,900	180.633	0,957	172.946	2,9998	29.792	57.607	143.154	143.154
	1303_2	68.994	61.204	0,89	1,600	97.956	0,743	72.825	0,874	63.626	0,9222	35.652	69.982	27.974	27.974
	1304_1	218.397	157.733	0,72	2,047	322.823	0,718	231.688	0,874	202.568	0,9275	112.855	233.109	89.714	89.714
	1307_2	47.033	28.780	0,61	1,795	51.673	0,663	34.266	0,817	27.995	0,5952	24.304	47.982	3.691	3.691
	1307_3	216.885	127.623	0,59	1,846	235.534	0,665	156.565	0,815	127.647	0,5885	112.074	219.961	15.573	15.573
	1308_1	232.579	131.143	0,56	1,743	228.554	0,684	156.334	0,802	125.324	0,5388	120.183	223.413	5.140	5.140
	1309_5	8.639	11.234	1,30	1,411	15.857	0,915	14.510	0,921	13.358	1,5463	4.464	6.962	8.894	8.894
	1309_6	9.235	11.147	1,21	2,200	24.524	0,920	22.567	0,945	21.336	2,3103	4.772	7.961	16.563	16.563
	1309_7	180.833	65.639	0,36	2,013	132.110	0,294	38.890	0,380	14.779	0,0817	93.444	210.774	-78.665	0
	1309_10	34.025	33.785	0,99	1,000	33.785	0,793	26.780	0,831	22.243	0,6537	17.582	29.124	4.661	4.661
	1309_11	110.812	80.349	0,73	2,081	167.177	0,724	120.996	0,878	106.221	0,9586	57.261	118.217	48.960	48.960
	1309_12	19.271	22.148	1,15	2,200	48.726	0,887	43.232	0,941	40.662	2,1100	9.958	18.023	30.704	30.704
	1315_2	62.517	49.551	0,79	1,654	81.936	0,686	56.208	0,852	47.873	0,7658	32.305	66.369	15.567	15.567
	1315_4	57.659	36.235	0,63	1,682	60.963	0,610	37.195	0,793	29.508	0,5118	29.795	61.250	-287	0
	1315_5	62.793	65.133	1,04	1,192	77.664	0,607	47.145	0,822	38.772	0,6175	32.448	71.339	6.325	6.325
	1317_2	53.961	34.539	0,64	1,660	57.332	0,477	27.332	0,737	20.137	0,3732	27.884	65.079	-7.747	0
LOS BALDIÓS	1402_1	87.575	71.917	0,82	1,165	83.800	0,626	52.472	0,777	40.795	0,4658	45.254	88.259	-4.459	0
	1402_2	27.063	29.230	1,08	1,853	54.172	0,809	43.823	0,918	40.215	1,4860	13.985	27.942	26.230	26.230
	1402_3	33.347	28.305	0,85	1,471	41.635	0,726	30.241	0,853	25.794	0,7735	17.232	33.072	8.563	8.563
	1402_4	50.701	40.608	0,80	1,333	54.135	0,741	40.092	0,831	33.332	0,6574	26.199	47.002	7.133	7.133
	1407_5	27.028	29.293	1,08	1,000	29.293	0,784	22.967	0,843	19.363	0,7164	13.967	23.896	5.397	5.397
	1407_7	32.048	24.722	0,77	1,338	33.069	0,597	19.750	0,784	15.477	0,4829	16.561	34.152	-1.084	0
TOTAL S2		3.261.476	2.224.158	0,68	1.875	4.169.712	0,691	2.879.202	0,832	2.394.457	0,7342	1.685.343	3.460.597	709.114	845.474



0602_5	13.968				0		0		-5.996		7.218	13.214		
0808_6	126.107				0		0		-34.330		65.165	99.495		
0901_40	7.311				0		0		-6.144		3.778	9.922		
0901_41	10.476				0		0		-1.397		5.414	6.810		
1014_18	29.673				0		0		-6.594		15.333	21.927		
1103_4	30.813				0		0		-5.135		15.922	21.058		
1315_1	82.490				0		0		-4.583		42.626	47.209		
1315_3	40.442				0		0		-5.551		20.898	26.449		
1315_6	80.479				0		0		-4.471		41.587	46.058		
TOTAL S3	421.760				0		0		-74.202		217.941	292.143		
0603_5	2.102				-1.922		-1.922		-1.922			1.922		
0603_7	683				-624		-624		-624			624		
0703_15	1.196				-1.993		-1.993		-1.993			1.993		
0704_2	6.630				-4.448		-4.448		-4.448			4.448		
0802_30	892				-2.029		-2.029		-2.029			2.029		
0802_84	685				-1.558		-1.558		-1.558			1.558		
0802_94	851				-1.936		-1.936		-1.936			1.936		
0802_95	966				-2.198		-2.198		-2.198			2.198		
0810_35	1.085				-1.527		-1.527		-1.527			1.527		
0810_37	1.317				-1.854		-1.854		-1.854			1.854		
0818_1	289.950				-14.920		-14.920		-14.920			14.920		
0901_8	383				-528		-528		-528			528		
1007_2	1.627				-6.042		-6.042		-6.042			6.042		
1008_3	668				-3.717		-3.717		-3.717			3.717		
1008_6	180				-1.002		-1.002		-1.002			1.002		
1012_2	52.267				-2.904		-2.904		-2.904			2.904		
1012_6	43				-78		-78		-78			78		
1013_3	89.008				-4.945		-4.945		-4.945			4.945		
1101_2	158				-612		-612		-612			612		
1101_5	1.440				-2.921		-2.921		-2.921			2.921		
1101_8	2.200				-2.330		-2.330		-2.330			2.330		
1103_3	1.221				-2.471		-2.471		-2.471			2.471		
1105_7	348				-784		-784		-784			784		
1110_3	2.166				-361		-361		-361			361		
1110_4	2.787				-8.163		-8.163		-8.163			8.163		
1111_2	513				-1.085		-1.085		-1.085			1.085		
1113_9	1.387				-1.159		-1.159		-1.159			1.159		
1114_6	358				-1.613		-1.613		-1.613			1.613		
1114_9	795				-3.577		-3.577		-3.577			3.577		
1115_6	1.268				-3.611		-3.611		-3.611			3.611		
1117_10	153				-1.322		-1.322		-1.322			1.322		
1120_10	590				-3.294		-3.294		-3.294			3.294		
1204_4	7.111				-22.744		-22.744		-22.744			22.744		
1204_8	5.206				-16.651		-16.651		-16.651			16.651		
1212_2	83.579				-6.826		-6.826		-6.826			6.826		
1212_6	10.600				-12.551		-12.551		-12.551			12.551		
1309_3	1.691				-6.772		-6.772		-6.772			6.772		
1311_1	1.504				-4.591		-4.591		-4.591			4.591		
1401_24	1.317				-1.558		-1.558		-1.558			1.558		
TOTAL A4	576.926	0	0,00		-159.222		-159.222		-159.222			159.222		
AYTMO	0				-416.971				-257.750			257.750		
TOTALES	4.260.161	2.224.158	0,68		3.593.519	0,656	2.719.981	0,700	1.903.284	0,5167	1.903.284	4.169.712	709.114	845.474

A1 exceso a S2 defi	136.359
A1 exceso a S3	292.143
A1 exceso a A4	159.222
A1 exceso a Aytmo.	257.750



5. EL CONTENIDO ECONÓMICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

5.1. Marco legal

De acuerdo a lo establecido en el artículo 73 TRLOTENC, los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tienen el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo (mediante actos de edificación e implantación de usos) de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento. La diferencia fundamental entre este régimen jurídico del derecho de propiedad y el que corresponde a los propietarios en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado es que cada propietario patrimonializa íntegramente el aprovechamiento que tiene asignado por el planeamiento, sin estar obligado a ceder parte de éste ni a repartirlo (equidistribución) con otros propietarios.

El contenido económica del derecho es obviamente la cuantía del aprovechamiento que resulta de aplicar sobre sus terrenos las determinaciones del Plan. Sobre un solar habrá de calcularse la superficie edificable y multiplicarla por el coeficiente del producto inmobiliario previsible (de acuerdo a las condiciones de admisibilidad de usos pormenorizados) para tener el resultado del aprovechamiento urbanístico final A1 (expresado en udas) que es también el de derecho. Para calcular el valor en unidades monetarias (euros) habrá de multiplicarse la misma superficie edificable por el valor de repercusión del producto inmobiliario. En el caso de una parcela que no haya alcanzado la condición de solar, tanto el valor del aprovechamiento de derecho como el monetario será el resultado de restar a las cantidades anteriores el coste de las obras de urbanización pendientes (en udas o en euros, respectivamente).

Ahora bien, lo anterior vale para terrenos edificables calificados con usos lucrativos por el planeamiento pero no para suelos de titularidad privada a la fecha de entrada en vigor del Plan y que éste califica como demaniales y, por tanto, carecen de aprovechamiento final. En estos supuestos es necesario, independientemente de la modalidad de gestión mediante la cual este PGO establece la forma en que deben *publicarse* los terrenos, determinar la cuantía del aprovechamiento de derecho de estos propietarios o, lo que es equivalente, del contenido económico de su derecho de propiedad. A estos efectos, el marco legal no es tanto el TRLOTENC como el Texto Refundido de la Ley del Suelo (LS2008) y su Reglamento de Valoraciones (RVLS2011). El principio básico de este marco legal estatal puede sintetizarse en que el contenido económico del derecho de propiedad de terrenos sin aprovechamiento lucrativo es el valor medio ponderado del *ámbito espacial homogéneo* en que se encuentren. En otras palabras, en principio (más adelante se aclara que no es exactamente así), el contenido económico del derecho de un propietario cuyos terrenos en suelo urbano consolidado son calificados por el Plan como demaniales sería equivalente a la media de los restantes propietarios del entorno de terrenos con calificación lucrativa.

Por tanto, la cuantía del aprovechamiento unitario de derecho en suelo urbano consolidado (aplicable a los suelos que han de ser objeto de publicación) ha de ser constante para cada *ámbito espacial homogéneo*. En este Plan General, las *áreas urbanísticas homogéneas* cumplen, entre otras, la función asignada en el RVLS2011 a los *ámbitos espaciales homogéneos*⁶⁰, por lo que el aprovechamiento unitario urbanístico (a1) se establece como determinación vinculada a cada una de las AUH delimitadas por el PGO en la BDG-01d.

⁶⁰ Zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.



5.2. Aplicación del aprovechamiento urbanístico de derecho en suelo urbano

Los terrenos categorizados como suelo urbano consolidado por el presente Plan General pueden encontrarse en distintas situaciones según su realidad física y las determinaciones de ordenación y gestión que, en consecuencia, establezca el PGO sobre los mismos. Estas situaciones diferenciales tienen efectos sobre la cuantía y forma de materializar el derecho al aprovechamiento de los propietarios, tal como se expone a continuación.

5.2.1. Terrenos privados que en toda su extensión tienen la consideración de solar

Desde el punto de vista de la ordenación, estas parcelas prediales han de estar incluidas en toda su extensión dentro de una *pieza* de la trama urbana definida por el PGO y contar al menos con un lindero frontal coincidente con un tramo de alineación viaria sistematizada en la BDG-09; además, no han de estar calificadas como suelo demanial y han de tener asignadas condiciones reguladoras de la edificación y de admisibilidad de los usos de modo tal que se pueda determinar la superficie edificable así como el producto inmobiliario previsible. De otra parte, desde el punto de vista de la realidad física (a la aprobación del PGO), deben dar frente a un viario público en las adecuadas condiciones de urbanización para alcanzar el carácter legal de *solar*.

Estos terrenos en el Plan General no se encuentran incluidos en ningún *ámbito de gestión* y sobre ellos opera el régimen general de derechos y deberes establecido en el artículo 73.1 TRLOTENC. En consecuencia, el aprovechamiento de derecho de sus propietarios será igual al aprovechamiento urbanístico final resultante de aplicar sobre la parcela urbanística las determinaciones de ordenación que el Plan General asigne a la pieza correspondiente.

5.2.2. Terrenos privados integrados en piezas lucrativas salvo una franja frontal

Se trata de parcelas privadas en las que la alineación viaria establecida por este Plan General (en el plano P1 y en la BDG-09) se dispone al interior de la superficie privada, dividiéndola consiguientemente en dos partes: una con destino lucrativo y otra demanial, destinada a formar parte del viario, ensanchando su sección transversal. Estas franjas que deben pasar a dominio público nunca suponen más del 15% de la superficie original de la parcela.

Cada una de las parcelas prediales en la situación descrita se constituye en el presente Plan General en un ámbito de gestión asistemática A1; estos ámbitos son los únicos que no se delimitan expresamente en la BDG-17 (por imposibilidad material), pero toda parcela que se conforma como tal queda inequívocamente identificadas porque el tramo de alineación que se dispone en su interior tiene asignado en el campo *Afección* de la BDG-09 el valor normativo *SÍ*.

Los propietarios de estas parcelas vienen obligados, en base al deber legal de convertir sus terrenos en solar, a incorporar la franja frontal, debidamente urbanizada, al viario público, previamente al ejercicio de sus facultades urbanísticas y de acuerdo con el procedimiento regulado en el Título 5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada relativo a esta modalidad A1. El aprovechamiento urbanístico de derecho que le corresponde será igual al aprovechamiento final resultante de aplicar sobre la parcela original (incluyendo la superficie de suelo que pasa a formar parte del viario) las determinaciones del Plan General. El valor urbanístico de la parcela antes de culminar la gestión será, por tanto, el valor económico de la parcela resultante menos el coste de las obras de urbanización sobre la franja frontal; el valor económico, a su vez, será el producto de la superficie edificable calculada sobre la superficie original multiplicada por el valor de repercusión del producto inmobiliario previsible en la correspondiente AUH.

5.2.3. Terrenos integrados en una pieza lucrativa sin adecuadas condiciones de urbanización

Se trata de parcelas privadas integradas, en su totalidad o salvo una franja frontal, en piezas lucrativas cuya calle de acceso no cuenta con las suficientes condiciones de urbanización para que tengan la condición de solar. En estos casos, el conjunto de las parcelas servidas por la misma calle se conforman en este PGO como un ámbito de gestión asistemática A6. Todos los ámbitos A6 se delimitan expresamente en el plano P3 y en la BDG-17.

Todos los propietarios incluidos en un ámbito A6 tienen la obligación, previa al ejercicio de sus facultades urbanísticas, de completar íntegramente la urbanización del correspondiente tramo viario de acuerdo con el procedimiento regulado en el Título 5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada relativo a esta modalidad de gestión asistemática. El aprovechamiento urbanístico de derecho que le corresponde será igual al aprovechamiento final resultante de aplicar sobre la parcela original (incluyendo la superficie de suelo que pasa a formar parte del viario) las determinaciones del Plan General. El valor urbanístico de la parcela antes de culminar la gestión será, por tanto, el valor económico de la parcela resultante menos el coste de las obras de urbanización proporcional a cada parcela; el valor económico, a su vez, será el producto de la superficie edificable calculada sobre la superficie original por el valor de repercusión del producto inmobiliario previsible en la AUH.

5.2.4. Terrenos integrados en ámbitos objeto de reurbanización

Se trata de parcelas privadas con calificación lucrativa comprendidas en un ámbito de gestión asistemática A3, delimitado por este PGO con la finalidad de que el Ayuntamiento lleve a cabo una actuación de mejora de las condiciones de urbanización y dotacionales del conjunto. Todos los ámbitos A3 se delimitan expresamente en el plano P3 y en la BDG-17.

Los propietarios de estos ámbitos tienen la obligación de costear la parte proporcional del 90% de las obras de reurbanización, incluyendo en éstas tanto las de ejecución material como las de obtención pública de los eventuales terrenos que hayan sido calificados como demaniales para destinarse a suelos dotacionales. A diferencia del caso anterior, tal obligación no condiciona el ejercicio de sus facultades urbanísticas, sino que cumplirá cuando el Ayuntamiento lleve a cabo el proyecto de ejecución y repercuta sus costes mediante contribuciones especiales, tal como se regula en el Título 5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada relativo a la modalidad de gestión asistemática A3.

El aprovechamiento urbanístico de derecho que le corresponde a cada propietario será igual al aprovechamiento final resultante de aplicar sobre la parcela las determinaciones del Plan General. El valor urbanístico de la parcela antes de culminar la gestión será, por tanto, el valor económico de la parcela resultante menos el coste de las obras de reurbanización proporcional a cada parcela; el valor económico, a su vez, será el producto de la superficie edificable calculada sobre la superficie original multiplicada por el valor de repercusión del producto inmobiliario previsible en la correspondiente AUH.

5.2.5. Terrenos integrados en piezas lucrativas que no tienen lindero frontal

Se trata de parcelas privadas incluidas en piezas con calificación lucrativa en las que ninguno de sus linderos es coincidente con un tramo de alineación viaria del presente Plan General y, por lo tanto, tienen la consideración de parcelas interiores. Los propietarios de parcelas en esta situación no podrán ejercer sus facultades urbanísticas hasta que, mediante acuerdos privados con los propietarios adyacentes al margen de los mecanismos de la gestión urbanística, modifiquen sus parcelas de modo que cuenten con un lindero frontal coincidente con vía pública calificada como tal en el presente Plan General.

Hasta tanto estas parcelas no adquieran el carácter de exteriores y, consiguientemente, puedan ser edificables, la cuantía del aprovechamiento urbanístico de derecho es cero. Una vez se hayan producido los correspondientes actos de parcelación, estas parcelas se encontrarán en alguna de las situaciones descritas en los anteriores epígrafes.

5.2.6. Terrenos calificados con destino demanial

Se trata de las parcelas prediales que, en su totalidad o en parte, este Plan General califica con destino demanial (viario, dotaciones, espacios libres o infraestructuras de servicio) y, consiguientemente, ha de pasar a titularidad pública en ejecución del mismo. En todos estos casos, los terrenos se incluyen en un ámbito de gestión asistemática y su obtención pública se llevará a cabo de acuerdo a lo regulado en el Título 5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Salvo en los supuestos ya descritos de terrenos a publicar que son la franja frontal de una parcela con calificación lucrativa⁶¹, el propietario de los terrenos ha de recibir el justiprecio de los mismos equivalente al contenido económico de su derecho. En este PGO, la compensación del justiprecio se realiza de forma distinta según el ámbito de gestión asistemática en el cual hayan sido incluidos:

- a) En el caso de terrenos incluidos en ámbitos A2, mediante el pago en dinero a cargo de la administración pública que tenga asignada la actuación en el marco del correspondiente procedimiento expropiatorio.
- b) En el caso de terrenos incluidos en ámbitos A3⁶², mediante el pago del justiprecio de la expropiación por parte del Ayuntamiento que, a su vez, repercutirá el 90% del mismo al conjunto de propietarios del ámbito de gestión asistemática.
- c) En el caso de terrenos incluidos en ámbitos A4, mediante la asignación de parcelas finales lucrativas en ámbitos de gestión sistemática, cuyo valor urbanístico sea equivalente al justiprecio de los suelos publicados.
- d) En el caso de terrenos incluidos en ámbitos A5, mediante el pago del justiprecio que será abonado por los propietarios de la unidad de actuación a la cual se vinculan.
- e) En el caso de terrenos incluidos en ámbitos A7 o A8, mediante la compensación del valor urbanístico de acuerdo a las determinaciones establecidas en el correspondiente urbanístico (y recogidas por la segunda ordenación del PGO en los A7).

Los propietarios de dichos terrenos con destino demanial tendrán el derecho de instar al Ayuntamiento para que, en los plazos establecidos por este PGO, lleve a cabo la ejecución del ámbito de gestión en que se incluyen, de acuerdo a lo regulado en el capítulo que corresponda según la modalidad del Título 5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. El aprovechamiento de derecho de dichos propietarios será el resultante de aplicar a la superficie de su parcela el aprovechamiento unitario del Área Urbanística Homogénea en la cual se sitúe, descontando, en su caso, los costes de las obras necesarias para completar la urbanización de los viarios públicos a que dé frente que proporcionalmente le correspondieran.

⁶¹ Y que se publican de acuerdo a lo regulado para las modalidades de gestión asistemática A1 o A6.

⁶² Con destino dotacional al servicio del conjunto del ámbito A3 correspondiente.



5.3. Cálculo del aprovechamiento de derecho en suelo urbano consolidado

Cada pieza *lucrativa* del suelo urbano consolidado tiene asignado en la BDG-13 tanto el producto inmobiliario previsible como la superficie edificable estimada. En ambos casos, son *valores* no normativos que derivan de las determinaciones de ordenación pormenorizada y cuya finalidad es calcular el aprovechamiento en el SUC. De esta forma, para cada Área Urbanística Homogénea (AUH) se calcula su *aprovechamiento urbanístico final* (A1) como sumatoria de los productos de la superficie edificable estimada de cada pieza por el coeficiente *c1* del producto inmobiliario asignado a la misma. Dividiendo el valor obtenido de A1 entre la superficie edificable *lucrativa* total de las piezas en suelo urbano consolidado del AUH resulta el *coeficiente medio de producto inmobiliario* (*c1m*)⁶³. En base a ello, toda vez que el Área Urbanística Homogénea se corresponde, en este PGO, con el *ámbito espacial homogéneo* de la LS2008, habría de concluirse que la cuantía del *aprovechamiento unitario de derecho* (*a1*, en este caso) es el cociente del *aprovechamiento urbanístico final* (A1) entre la superficie neta de suelo *lucrativo*⁶⁴.

Sin embargo, el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS2011) impone que en el divisor para determinar *el aprovechamiento unitario de derecho* ha de incluirse la superficie de los suelos con calificación dotacional pública que no estuvieran afectados a su destino (es decir, los que siendo de titularidad privada a la formulación de este PGO han de pasar a dominio público). Obviamente, esto supone que el aprovechamiento de derecho no es una media ponderada de los aprovechamientos de las piezas *lucrativas* del AUH, sino algo menor dado que se consideran los suelos dotacionales no obtenidos cuyo aprovechamiento es cero. La medida en que se reduce el valor del aprovechamiento unitario de derecho respecto de la media ponderada sobre los suelos *lucrativos* dependerá en cada AUH de la proporción de suelo dotacional a publicar calificada por el planeamiento. Como estas proporciones son muy variables entre áreas urbanísticas homogéneas, de mantener estrictamente el AUH como el ámbito espacial de cálculo se generarían situaciones injustas de fuertes desigualdades. Por ejemplo, en el AUH 1107-Campus Guajara la superficie de suelo dotacional a obtener representa más del 2.000% de la superficie neta *lucrativa*, mientras que en la 111-Villa Hilaria este porcentaje apenas es del 7,92%. Si bien ambas áreas tienen coeficientes medios similares (2,10 y 2,05 respectivamente), el aprovechamiento unitario de derecho calculado como establece el RVLS2011 resultaría de 0,18 udas/m²s en Campus Guajara y 1,95 udas/m²s en Villa Hilaria, con gravísimo perjuicio para los propietarios a los que se expropia en la primera AUH.

Para evitar estas distorsiones (y mantenerse dentro de la normativa legal) se ha entendido en este PGO que la proporción de suelo a obtener respecto de la *lucrativa* debe ser constante en todas las AUH de un mismo núcleo. Esta proporción resulta obviamente como el cociente de la superficie a obtener en todas sus AUH entre la totalidad de los suelos *lucrativos*. De esta manera, el divisor para el cálculo del aprovechamiento unitario de derecho (*a1* corregido) en cada AUH es la suma de la superficie de suelo *lucrativa* de la misma (SL) más el producto de esta misma superficie por la proporción (*k*) de suelo dotacional a obtener calculada para el correspondiente núcleo (SL•(1+k)). Los valores resultantes de los aprovechamientos urbanísticos de derecho de cada AUH se recogen en la siguiente tabla.

⁶³ Un método de cálculo equivalente (que es el que se recoge en la tabla adjunta) es calcular para cada AUH el porcentaje de superficie total edificable estimada de cada producto inmobiliario respecto de la total *lucrativa*; la sumatoria de los productos de cada uno de estos porcentajes por el coeficiente *c1* del producto inmobiliario correspondiente da como resultado el coeficiente medio del AUH.

⁶⁴ O, si se prefiere, el producto del coeficiente medio del AUH por la superficie edificable estimada total.



Área Urbanística Homogénea		c1m	E (m2c)	A (udas)	SL (m2s)	SD (m2s)	K	a1	a1 corr
								(udas/m2s)	
01-PH	Punta del Hidalgo	1,65	263.927	436.189	250.376	5.421	2,17%	1,71	1,71
0101	El Carmen_ La Hoya	1,06	60.279	64.016	37.988	1.960	5,16%	1,60	1,65
0102	Tesesinte	2,47	112.393	277.498	116.097	0	0,00%	2,39	2,34
0103	La Punta Casco	1,47	32.319	47.525	28.562	3.461	12,12%	1,48	1,63
0104	El Homician	0,80	58.936	47.149	67.730	0	0,00%	0,70	0,68
02-BM	Bajamar	2,18	327.995	716.479	333.341	8.645	2,59%	2,10	2,10
0201	Náutico	1,87	44.898	83.825	55.159	840	1,52%	1,50	1,48
0202	Porlier	1,36	12.156	16.556	20.561	0	0,00%	0,81	0,78
0203	Lagunamar_Achimencey	1,98	66.257	131.156	93.895	0	0,00%	1,40	1,36
0204	Bajamar Casco	2,42	127.048	307.202	58.380	6.092	10,43%	4,76	5,13
0205	Montalmar	1,61	16.170	26.042	20.112	1.712	8,51%	1,19	1,26
0206	Vernetta	2,47	61.466	151.698	85.234	0	0,00%	1,78	1,73
03-TJ	Tejina	1,15	766.048	883.237	682.547	41.195	6,04%	1,22	1,22
0301	La Asomada	1,11	80.224	88.968	85.934	6.810	7,92%	0,96	0,98
0302	Lomo las Rías	1,21	47.561	57.620	74.878	4.232	5,65%	0,73	0,73
0303	Cardoncillo	0,97	183.753	178.240	118.772	4.060	3,42%	1,45	1,42
0304	El Ramal	1,40	103.603	145.355	86.008	1.332	1,55%	1,66	1,59
0305	Tejina Oeste	1,13	91.274	103.094	59.951	1.206	2,01%	1,69	1,62
0306	La Palmita	1,43	121.642	174.252	51.124	871	1,70%	3,35	3,21
0307	Mián	1,14	52.337	59.743	41.948	6.452	15,38%	1,23	1,34
0310	El Pico	0,87	52.046	45.280	110.221	8.917	8,09%	0,38	0,39
0311	Camino Arico	0,96	7.281	6.990	16.613	1.597	9,61%	0,38	0,40
0312	Casas de Milán	0,90	26.327	23.694	37.097	5.719	15,42%	0,55	0,60
04-VG	Valle de Guerra	1,15	576.473	661.371	694.480	40.559	5,84%	0,90	0,90
0401	El Cantillo	0,98	51.455	50.349	63.982	4.824	7,54%	0,73	0,74
0402	Calle El Moral	1,10	61.948	68.236	70.553	2.717	3,85%	0,93	0,91
0404	Interior Valle Guerra	1,30	79.865	103.984	74.490	5.814	7,81%	1,29	1,32
0405	El Calvario	1,25	88.180	110.137	85.380	6.306	7,39%	1,20	1,22
0406	La Carta	1,36	36.748	49.996	46.947	0	0,00%	1,06	1,01
0407	Toscas Abajo	1,11	102.280	113.275	148.265	6.301	4,25%	0,73	0,72
0408	Toscas Arriba	0,96	53.684	51.268	74.036	5.419	7,32%	0,65	0,65
0409	Calle el Vino	1,12	83.892	94.358	105.974	6.708	6,33%	0,84	0,84
0411	Camino El Realejo	0,90	3.150	2.835	7.825	873	11,16%	0,33	0,34
0412	Collazos	1,30	7.975	10.368	12.520	1.597	12,76%	0,73	0,78
0413	La Barranquera	0,90	7.296	6.566	4.510	0	0,00%	1,46	1,38
05-GM	Guamasa	1,69	364.314	617.047	638.376	23.897	3,74%	0,93	0,93
0501	Guamasa Casco	1,81	69.665	126.163	133.790	2.932	2,19%	0,92	0,91
0502	La Cordillera	1,70	15.943	27.103	18.545	374	3,74%	0,93	0,93
0503	Suertes Largas 1	1,98	69.048	136.577	125.387	1.669	1,33%	1,07	1,05
0505	Suertes Largas 2	1,73	47.348	81.841	80.341	5.387	6,70%	0,95	0,98
0506	El Boquerón	1,55	43.713	67.733	64.310	2.276	3,54%	1,02	1,02
0507	Tabares	1,63	71.825	117.254	107.740	897	0,83%	1,08	1,05
0508	Garimba	1,34	38.151	51.103	86.940	8.352	9,61%	0,54	0,57
0509	El Charcón	1,08	8.621	9.272	21.323	2.010	9,43%	0,40	0,42
06-RD	Los Rodeos	1,46	393.723	576.737	733.553	46.190	6,30%	0,74	0,74
0601	Rodeo 1	1,78	120.424	214.475	161.715	9.022	5,58%	1,26	1,25
0602	Rodeo 2	1,49	49.320	73.290	98.930	1.824	1,84%	0,73	0,70
0603	Cruz Chica	1,57	78.868	124.178	127.729	5.207	4,08%	0,93	0,91
0605	El Ortigal Bajo	1,12	35.928	40.383	85.196	7.417	8,71%	0,44	0,45
0606	El Ortigal	1,27	53.160	67.327	137.244	7.744	5,64%	0,46	0,46
0608	El Ortigal Alto	1,12	29.750	33.439	75.844	13.180	17,38%	0,38	0,41
0609	Guillén	0,90	26.273	23.646	46.895	1.798	3,83%	0,49	0,47
07-AE	Coromoto - Aeropuerto	1,51	818.933	1.240.066	617.001	53.767	8,71%	1,85	1,85
0701	San Lázaro Aeropuerto	1,42	42.681	60.479	84.176	0	0,00%	0,72	0,66
0702	San Lázaro Sur	1,22	25.315	30.846	38.109	1.489	3,91%	0,78	0,74
0703	Bajada_Portezuelo	1,41	148.612	209.692	115.784	4.395	3,80%	1,74	1,67
0704	Coromoto Norte	1,72	339.096	581.550	141.769	31.426	22,17%	3,36	3,77
0705	Coromoto Sur	1,43	104.750	149.374	121.923	0	0,00%	1,23	1,13
0706	Coromoto Oeste	1,41	129.307	181.870	73.706	10.003	13,57%	2,17	2,27
0708	Camino La Villa	0,90	29.172	26.255	41.534	6.454	15,54%	0,55	0,58
08-LV	Vega Lagunera	2,92	1.042.246	3.043.873	1.449.267	211.379	14,59%	1,83	1,83
0801	San Benito	2,97	235.498	698.252	122.513	3.858	3,15%	5,53	4,97
0802	San Lázaro_Tornero	2,11	229.128	484.377	185.822	16.940	9,12%	2,39	2,27
0806	San Diego 1	3,53	69.245	244.643	128.074	3.138	2,45%	1,86	1,67
0808	Las Gavias_San Diego	2,96	168.088	497.540	236.243	175.605	74,33%	1,21	1,84
0809	La Manzanilla	3,92	60.710	237.740	182.137	1.617	0,89%	1,29	1,14
0810	Aguere_Las Cañas	3,29	204.237	672.144	416.665	6.575	1,58%	1,59	1,41
0816	El Cristo	2,79	70.840	197.927	158.971	3.647	2,29%	1,22	1,09
0818	Mesa Mota	2,50	4.500	11.250	18.842	0	0,00%	0,60	0,52
09-LM	Las Mercedes	1,40	605.738	845.424	995.057	92.185	9,26%	0,78	0,78
0901	El Pino	2,30	88.161	202.770	134.558	1.975	1,47%	1,49	1,38
0902	Achaman_Jardina	1,97	40.640	80.101	58.180	990	1,70%	1,35	1,26
0903	Las Canteras	1,00	69.425	69.425	123.239	21.547	17,48%	0,48	0,52
0904	Camino_Las Peras	2,76	22.890	63.085	43.735	6.452	14,75%	1,26	1,32
0905	El Bronco	1,00	27.782	27.782	38.567	2.998	7,77%	0,67	0,66
0906	Camino_el_Rayo	2,10	44.000	92.400	73.182	463	0,63%	1,25	1,16
0907	Fuente Las Negras	1,28	42.075	53.961	84.337	6.607	7,83%	0,59	0,59
0908	Cruz de los Álamos	1,00	69.750	69.750	141.824	19.040	13,43%	0,43	0,45
0909	Laderas de Nava	0,90	37.350	33.615	84.712	7.736	9,13%	0,36	0,36
0910	Las Mercedes	1,01	75.003	75.416	87.595	7.100	8,11%	0,80	0,79
0911	Jardina	0,90	61.887	55.698	95.487	10.375	10,87%	0,53	0,53
0912	El Lomo	0,80	21.600	17.280	23.777	5.500	23,13%	0,59	0,67
0913	Charca Tabares	0,80	5.175	4.140	5.863	1.401	23,90%	0,57	0,65



Área Urbanística Homogénea		c1m	E (m2c)	A (udas)	SL (m2s)	SD (m2s)	K	a1	a1 corr
								(udas/m2s)	
10-ZC	Zona Centro	3,03	1.562.846	4.731.310	843.192	17.042	2,02%	5,50	5,50
1001	Centro	4,05	270.519	1.095.602	99.293	0	0,00%	11,03	10,82
1002	San Honorato	2,76	209.569	578.410	88.657	83	0,09%	6,52	6,39
1003	Padre Anchieta	2,80	96.401	269.826	55.982	348	0,62%	4,79	4,72
1004	Cuadrilatero_Campus	3,37	305.626	1.029.960	85.964	0	0,00%	11,98	11,74
1007	Cercado Mesa	2,47	90.425	222.898	58.836	1.700	2,89%	3,68	3,71
1008	Barrio_Nuevo	2,99	238.368	712.720	125.558	2.857	2,28%	5,55	5,56
1009	Molinos de Agua_Roquillo	2,80	82.281	230.387	36.620	1.712	4,67%	6,01	6,17
1010	Verdellada Nueva	1,42	53.481	76.077	91.611	896	0,98%	0,82	0,81
1012	Verdellada Vieja	1,92	93.708	179.544	97.460	2.063	2,12%	1,80	1,81
1013	San Roque	1,00	26.550	26.550	17.741	4.720	26,60%	1,18	1,47
1014	La Rúa	3,23	95.918	309.336	85.469	2.664	3,12%	3,51	3,55
11-LC	La Cuesta	1,75	3.433.857	6.023.786	1.867.362	159.139	8,52%	2,97	2,97
1101	Gracia	2,21	158.938	351.838	117.101	5.827	4,98%	2,86	2,77
1102	Hinojosa	1,88	115.674	217.735	74.785	479	0,64%	2,89	2,68
1103	Valle Colino Ind	1,65	14.982	24.720	11.250	0	0,00%	2,20	2,02
1105	Valle Colino	1,70	55.274	93.883	38.400	597	1,56%	2,41	2,25
1106	Las Nieves	1,55	248.555	385.260	109.504	1.374	1,25%	3,47	3,24
1107	Campus_Guajara	1,75	2.465	4.314	1.370	26.226	7,12%	3,01	3,01
1108	Mac Kay	1,71	28.071	48.114	39.039	6.652	17,04%	1,05	1,14
1109	La Piterita	1,49	130.024	193.671	98.837	10.835	10,96%	1,77	1,81
1110	Finca España	1,61	204.386	328.959	103.497	4.953	4,79%	3,03	2,93
1111	Villa Hilaria	2,05	61.251	125.297	48.296	3.416	7,07%	2,42	2,39
1112	Las Mantecas Norte	1,92	130.088	249.119	77.734	14.819	19,06%	2,69	2,95
1113	La Higuerita	1,97	254.714	501.787	128.220	1.879	1,47%	3,86	3,61
1114	La Cuesta Centro	2,06	486.066	999.352	204.643	14.499	7,09%	4,56	4,50
1115	Las Mantecas Sur	1,78	167.807	298.193	96.496	10.797	11,19%	2,78	2,85
1116	Nuevo Ofra	1,57	163.662	257.277	86.271	11.177	12,96%	2,64	2,75
1117	La Candelaria	1,53	567.536	867.763	230.618	3.446	1,49%	3,71	3,47
1118	Salud Alto	1,37	169.564	232.642	62.477	98	0,16%	3,72	3,43
1120	Vistabella	2,17	317.723	688.188	126.723	17.939	14,16%	4,76	5,00
1122	Ofra_Hospital	1,13	60.066	68.145	53.223	8.423	15,83%	1,11	1,18
1123	Montaña de Guerra	0,90	19.800	17.820	29.724	5.835	19,63%	0,50	0,55
1124	Valle Tabares	0,90	11.148	10.033	20.815	1.907	9,16%	0,44	0,44
1125	Valle Jiménez	0,91	63.114	57.465	105.644	7.187	6,80%	0,51	0,50
1126	Lomo Casillas	0,75	2.948	2.211	2.695	773	28,69%	0,64	0,76
12-TA	Taco	1,29	2.651.260	3.432.371	1.231.925	136.704	11,10%	2,51	2,51
1201	Majuelos_Chumberas	1,52	260.034	394.082	109.276	966	0,88%	3,57	3,25
1202	Majuelos Industrial	1,77	197.698	349.234	166.741	0	0,00%	2,09	1,89
1203	Chimisay	1,40	449.182	629.978	172.479	0	0,00%	3,65	3,29
1204	Los Andenes	1,30	280.670	364.029	102.447	12.476	12,18%	3,17	3,20
1206	El Pilar	1,41	152.290	215.338	69.264	730	1,05%	3,08	2,80
1207	El Cardonal	1,31	202.266	265.474	107.187	73	0,07%	2,48	2,23
1208	Taco Centro	1,37	291.266	399.908	99.223	2.246	2,26%	3,94	3,63
1209	Las Industrias	1,35	157.574	212.016	108.640	6.823	6,28%	1,84	1,76
1210	Taco_SanLuisGonzaga	0,99	180.665	178.858	99.957	4.278	4,28%	1,72	1,61
1212	Taco Sur	0,92	103.410	94.620	46.152	106.205	230,12%	0,62	1,85
1213	San Matías	0,87	371.535	324.164	146.262	2.235	1,53%	2,18	1,99
1214	Las Palomas	1,00	4.670	4.670	4.296	671	15,62%	0,94	0,98
13-GE	Geneto	1,95	1.157.247	2.255.481	1.108.379	51.021	4,60%	1,95	1,95
1301	Universidad Geneto	2,79	32.664	91.155	62.467	13.751	22,01%	1,20	1,40
1302	Mayber	1,33	39.735	52.908	61.173	0	0,00%	0,86	0,83
1303	El Cubanito	1,67	42.916	71.455	29.363	15.764	53,69%	1,58	2,33
1304	Geneto Norte	1,95	981	1.913	1.752	0	4,60%	1,95	1,95
1305	El Moral	1,54	60.003	92.105	89.234	2.889	3,24%	1,00	0,99
1306	Guajara	1,70	120.770	205.792	148.921	0	0,00%	1,38	1,32
1307	San Miguel 1	1,71	22.328	38.248	30.861	4.199	13,61%	1,09	1,18
1308	El Drago	1,95	9.700	18.915	7.018	0	4,60%	1,95	1,95
1309	San Bartolomé	1,85	186.628	345.635	124.436	6.338	5,09%	2,64	2,66
1310	La Hornera	1,69	105.242	177.912	78.727	1.126	1,43%	2,23	2,16
1311	Parque Comercial	3,98	156.939	624.068	195.428	1.504	0,77%	3,17	3,05
1312	Bocatuerta	1,05	24.403	25.623	19.234	589	3,06%	1,29	1,27
1313	El Hurón	1,18	133.259	156.984	117.237	1.272	1,09%	1,32	1,28
1314	La Piconera	1,80	90.096	161.812	71.097	1.553	2,18%	2,23	2,18
1315	La Vistilla	1,55	59.654	92.464	18.486	0	0,00%	5,00	4,78
1316	El Gramal	1,50	39.800	59.680	23.532	0	0,00%	2,54	2,42
1317	San Miguel 2	1,21	32.129	38.812	29.414	2.034	6,92%	1,23	1,26
14-LB	Los Baldíos	1,12	422.458	472.182	394.331	27.258	6,91%	1,12	1,12
1401	Los Baldíos 1	1,05	70.464	73.987	58.520	8.379	14,32%	1,11	1,18
1402	El Centenero	1,19	135.057	160.448	88.432	2.586	2,92%	1,76	1,70
1403	Los Baldíos 2	1,05	70.099	73.604	66.761	6.394	9,58%	1,01	1,03
1404	Los Baldíos 3	1,05	39.091	41.046	37.230	4.292	11,53%	0,99	1,03
1405	Carretera La Esperanza	1,19	32.805	39.169	43.853	3.080	7,02%	0,83	0,84
1406	La Costurera	1,05	10.260	10.773	13.294	604	4,54%	0,78	0,76
1407	Calle La Viña	1,13	64.681	73.155	86.242	1.923	2,23%	0,83	0,79
TOTALES		1,80	14.387.066	25.935.551	11.839.188	914.403	7,72%	2,03	2,03

Cálculo de los aprovechamientos unitarios de derecho en suelo urbano consolidado por AUH

5.4. Asignación normativa por el PGO del aprovechamiento de derecho en SUC

En base a la metodología descrita en el subcapítulo anterior, este Plan General establece para cada Área Urbanística Homogénea, la cuantía del aprovechamiento unitario de derecho expresado en *udas/m2s*, determinación normativa que será de aplicación para la cuantificación del contenido económico del derecho de propiedad en los procedimientos de publicación de terrenos privados con calificación demanial. Es decir, independientemente de la modalidad de gestión asistemática que proceda, el aprovechamiento de derecho A1 de un propietario cuyos terrenos tienen calificación demanial será el producto del aprovechamiento unitario al por la superficie de suelo de sus terrenos⁶⁵. De esta forma, cada *recinto de obtención* delimitado por el presente Plan General tiene asignado en el campo específico de la BDG-19 la cuantía, en *udas*, del aprovechamiento de derecho que le corresponde⁶⁶.

A partir del establecimiento normativo de la cuantía del aprovechamiento de derecho de los terrenos que han de ser publicados habrá de llevarse a cabo, en cada caso y cuando proceda, la valoración económica en unidades monetarias, de acuerdo a los preceptos del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y ajustada a los condicionantes del mercado inmobiliario en el momento de su realización. A efectos únicamente de dimensionar los costes totales del Plan General, y sin carácter normativo, en el campo *Valor Económico* de la BDG-19 se asigna a cada *recinto de obtención* que se ha de publicar mediante el abono del justiprecio en dinero (los incluidos en ámbitos de gestión A2 y A3) la cuantía en euros de dicho coste.

⁶⁵ Eventualmente, en el caso de terrenos de mucha profundidad respecto del viario público que les da el carácter de urbanos consolidados, la superficie se pondera reduciendo las partes interiores.

⁶⁶ En la tabla de la BDG-19 se recogen las cuantías de los aprovechamientos de derecho para los recintos de obtención incluidos en ámbitos de gestión asistemática A2, A3, A4 y A5. Los terrenos a publicar en los ámbitos de gestión asistemática A1 y A6, tal como ya se ha expuesto, compensan su aprovechamiento de derecho en las parcelas lucrativas y, consiguientemente, no se delimitan recintos de obtención. Tampoco hay recintos de obtención en los ámbitos A7 y A8; no obstante, en los capítulos dedicados a estas modalidades del documento F5 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, se acompañan tablas justificativas de la compensación de aprovechamientos y cargas.