

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

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 <i>An</i>	15
3. LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	17
3.1. Coeficiente de producto inmobiliario (<i>c1</i>)	17
3.1.1. Los productos inmobiliarios	18
3.1.2. Régimen normativo del Plan General y productos inmobiliarios	20
3.1.3. Las AUH como ámbitos espaciales homogéneos a efectos de valoración	21
3.1.4. Método general para el cálculo de las repercusiones de suelo urbanizado	22
3.1.5. La vivienda en régimen de protección pública como valor de referencia	23
3.1.6. Coeficientes de homogeneización <i>c1</i> de productos inmobiliarios por AUH	24
3.2. Coeficiente de sector (<i>c2</i>)	26
3.2.1. Coeficiente de costes de urbanización	28
3.2.2. Coeficiente de valor inicial del suelo	31
3.2.3. Determinación del coeficiente de sector <i>c2</i>	33
3.3. Los coeficientes de homogeneización: determinaciones normativas del PGO	34
4. EL CONTENIDO ECONÓMICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS Y URBANIZABLES SECTORIZADOS	35
4.1. Marco legal	35
4.2. El contenido igualitario del derecho de propiedad y las áreas de reparto	36
4.3. Sectores, ámbitos y unidades de actuación	39
4.4. La equidistribución en los sectores SUS y ámbitos SUNC	40
4.5. Los aprovechamientos constitutivos del derecho de propiedad	41
4.5.1. Los futuros propietarios de las áreas nuevas	41
4.5.2. El aprovechamiento <i>Af</i>	42

4.5.3. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento -----	44
4.5.4. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de ámbitos de gestión A4 -----	45
4.5.5. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de ámbitos de gestión S3 -----	47
4.5.6. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de ámbitos de gestión S2 -----	49
4.6. Cuantías de los aprovechamientos establecidos por el PGO -----	49
4.6.1. Esquema general de la distribución de los aprovechamientos en los ámbitos de SUNC	49
4.5.8. Esquema general de la distribución de los aprovechamientos en los sectores de SUS --	52
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	55
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. Consiguientemente, 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 ha considerado (aunque la Ley no sea totalmente explícita al respecto) que han de tener el carácter de determinaciones de ordenación estructural.

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

²Véase 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).

³En 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*.

⁷Esta 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 edificable (en m2c) por el *valor de repercusión* (en €/m2c) del correspondiente producto inmobiliario en el área urbana homogénea en que se sitúe.

⁸De 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 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.

⁹Además 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 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 ha llegado a una situación de profundo escepticismo entre los profesionales 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, con lo cual no sólo renuncia así a exigir (como era en el marco legal español desde la Ley de 1975) una equidistribución entre todo el suelo urbanizable¹¹, sino que, yendo bastante más allá y sin apenas justificación, llega a *prohibir* la equidistribución entre sectores de suelo urbanizable o entre ámbitos de suelo urbano no consolidado¹².

¹⁰El artículo 4 relaciona entre los que son "principios que informan y presiden toda la actuación pública y privada en relación con la ordenación de los recursos naturales, territorial y 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".

¹¹No obstante, para limitar las desigualdades entre sectores, el TRLOTENC limita las diferencias de aprovechamientos entre los incluidos en una misma *área territorial* al 15%.

¹²Esta es la conclusión a la que llegó la COTMAC en su informe y posterior dictamen al documento aprobado inicialmente y que ha obligado a suprimir uno de los objetivos básicos acordados tras el Avance, cual era reconocer a todo propietario de una misma *área de reparto* y en una misma *categoría de suelo* (urbanizable sectorizado y urbano no consolidado), igual cuantía unitaria (por m²s) de la plusvalía derivada de la ordenación urbanística, para lo cual era necesario posibilitar mecanismos de *equidistribución exterior*; es decir, con trasvases de aprovechamientos intersectoriales (o entre ámbitos de SUNC) como resultado de comparar los del correspondiente ámbito de gestión con el medio del área de reparto. Como consecuencia de este sustancial cambio respecto del documento aprobado, ha sido necesario revisar en su totalidad la ordenación urbanística de los suelos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados. Pero sobre este asunto se vuelve más adelante en este documento.

Probablemente el instrumento 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 de valor económico. Si se hablara en *euros* en vez de en *udas* (que en el fondo son euros), disminuiría la dificultad de entender los efectos económicos del Plan, y no sería tan fácil admitir coeficientes fijados sin suficiente justificación ni teóricos equilibrios entre sectores. Pero, sobre todo, las consecuencias del Plan serían mucho más transparentes, dificultándose 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.

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

Como se ha expuesto, el *aprovechamiento urbanístico*, según el modo 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, 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. 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 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 el cálculo 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, consiguientemente, 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 calcula 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. 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 variar el valor económico de las anteriores, 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 urbanizable. 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 urbanístico final (Af)*.



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 Af^{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 ($VSS = VSU - CU$). Para determinar la cuantía del aprovechamiento correspondiente al contenido económico de la propiedad en este segundo supuesto 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 ($\text{€/}m^2c$). 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 Af . 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 $\text{€/}m^2c$) 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 Af 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, *el contenido del derecho de propiedad* ascenderá a 3.200 *udas*. Nótese que si se multiplica por el valor de la *uda* (3.200 \times 180) el resultado coincide con el *valor del suelo sin urbanizar* (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.

¹³Cargas 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 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 neto (An)*, se ha de determinar restando al aprovechamiento anterior 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. Por tanto, 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 normativamente dos expresiones del aprovechamiento (*en udas*) correspondientes respectivamente al valor del suelo urbanizado (*Af*) y a las plusvalías derivadas del planeamiento (*An*).



2.5. La cuantificación del aprovechamiento A_n

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 dos formulaciones del mismo (A_f y A_n), 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 dos aprovechamientos que en este Plan General se establecen normativamente se corresponden con precisos contenidos económicos del derecho de propiedad, tal como éste se regula en la legislación urbanística estatal y autonómica.

El aprovechamiento A_n 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 se pretendiera una justa distribución de beneficios y cargas entre situaciones iguales, lo que habría de repartirse entre todos ellos es el aprovechamiento A_n ; 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 tendría 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 A_n 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 A_f , no de A_n).

El planteamiento anterior era el asumido en el documento de este PGO aprobado inicialmente, basado en el establecimiento de una cuantía igual de *derecho al aprovechamiento* para todos los propietarios de suelo de una misma categoría y de una misma área territorial. Lógicamente, ello suponía en la práctica que el *aprovechamiento real* de cada ámbito de gestión (de cada unidad de actuación, fuera en suelo urbanizable sectorizado o en urbano no consolidado), el resultante de las determinaciones urbanísticas del planeamiento, había que compararlo con el *aprovechamiento de derecho* que le correspondiera y, en caso de que fuera mayor, destinar esos excesos a compensar a los ámbitos de gestión con aprovechamiento real inferior al de derecho (de los que los ejemplos más evidentes son los suelos de sistema general cuya obtención se adscribe a la gestión del suelo urbanizable, que carecen de aprovechamiento real). En el documento aprobado inicialmente se planteaban distintos mecanismos de gestión para posibilitar lo que se ha dado en llamar *trasvases de aprovechamiento* entre unidades de actuación, con la única condición de que estuvieran en una misma área territorial, aunque estuvieran en sectores de SUS o ámbitos de SUNC distintos. De tal modo, lo que en la doctrina se ha venido en calificar de *equidistribución externa*, en tanto se resuelve al exterior de los ámbitos de gestión y con carácter previo al reparto de los aprovechamientos entre los propietarios del mismo, se resolvía directamente por el propio Plan General, siguiendo la tradición establecida desde el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976. Que el Plan General incorporase mecanismos de equidistribución lo más generalizados posible, a fin de conseguir una mayor justicia en el reparto de las plusvalías derivadas del mismo, había sido un objetivo acordado por el Ayuntamiento tras el periodo de exposición pública del Avance y, consiguientemente, uno de los pilares básicos de la propuesta urbanística. Sin embargo, el informe de la COTMAC al documento aprobado inicialmente concluyó que la equidistribución externa no tenía cabida en el marco del TRLOTENC.



La conclusión de la COTMAC se sostiene, fundamentalmente, en los artículos xx y xx que establecen que el derecho de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, respectivamente, es igual al 90% del aprovechamiento medio del sector o del ámbito en que se localicen sus fincas. Si bien ya en la propia Exposición de Motivos el legislador reconocía que “no se establece propiamente un sistema de equidistribución”, se entendió que ello no era óbice para que el Plan lo hiciera, interpretándose los artículos citados en el sentido de que el aprovechamiento podía hacerse equivalente al que el Plan asignase como de derecho. En apoyo de esta interpretación se argumentaba que el artículo 6 de la Ley establecía 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”. En todo caso, finalmente prevaleció la tesis ya expuesta de que el 90% del aprovechamiento real de un sector urbanizable o de un ámbito de SUNC debía de repartirse en su totalidad entre los propietarios del mismo (incluyendo entre ellos, en su caso, a los de sistemas generales adscritos) sin que fueran admisibles mecanismos de “trasvase” entre sectores SUS o ámbitos SUNC diferentes. Usando las palabras del legislador en la Exposición de Motivos, “para que en el reparto de edificabilidad no se produzcan situaciones de agravio absoluto según la ubicación de las fincas en los diferentes ámbitos o sectores”, había que cumplir además la condición legal de que las diferencias de aprovechamiento entre los sectores o ámbitos SUNC de una misma área territorial no fueran mayores del 15%.

Como es lógico, la conclusión anterior, además de significar la renuncia a uno de los objetivos fundamentales del PGO, obligó a revisar en su totalidad la ordenación de los suelos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados (con los criterios que más adelante se exponen) y ha supuesto por sí solo, por tanto, una modificación sustancial respecto del documento aprobado inicialmente. Ahora bien, llegados a este punto, importa resaltar que la supresión de la *equidistribución externa* del PGO de La Laguna no implica en absoluto la negación de los criterios definitorios del aprovechamiento que se han expuesto hasta aquí. Así, lo que importa resaltar es que la conveniencia de distinguir y cuantificar los dos *aprovechamientos urbanísticos* descritos (el final y el neto), ya que es el segundo el que realmente mide (con la aproximación propia de un Plan General) las plusvalías. Así, en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, el aprovechamiento al que se refiere el artículo 60 TRLOTENC (y el que define el contenido del derecho de los propietarios de acuerdo a los artículos xx y xx) será el aprovechamiento neto (A_n), lo cual cumple la literalidad del citado artículo, pues no es sino el producto del aprovechamiento final A_f (el que se obtiene multiplicando las superficies edificables por el coeficiente de uso y tipología) por un coeficiente de sector que atiende a las condiciones diferenciales del mismo (que son justamente los costes de urbanización y los valores iniciales del suelo). Por tanto, también será respecto de A_n (y no de A_f) que se verifica la condición legal de que los sectores y los ámbitos no difieran entre sí en más del 15%. En cambio, en los suelos urbanos consolidados (y en los asentamientos reales) el aprovechamiento que ha de usarse es el final (A_f).

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**, entendiéndolo 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. 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 cualquier 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 normativamente 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*.

¹⁴También 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.

¹⁵Aunque 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 hoteleros* y *62-Establecimientos extra-hoteleros*. 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.

La asignación de *producto inmobiliario* no tiene el carácter de determinación urbanística¹⁶ y, consiguientemente, no se recoge en las Bases de Datos Geográficas que constituyen el contenido dispositivo del presente PGO. No obstante, durante la redacción del mismo, se ha atribuido a cada pieza, basándose en el *uso principal* y en las *condiciones de edificación* que se le asignan normativamente (sistematizadas en las BDG-13 y BDG-13a), el producto inmobiliario "probable". A partir de este dato se dimensiona la propuesta de ordenación en cuanto a su distribución en los distintos productos inmobiliarios y en base a la misma, 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 capítulo 5 de este volumen.

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 tan fragmentado como el de La Laguna– 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 las 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.

¹⁶Véase 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 volumen A 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 (en €) 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 calcula 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 2014 (6,0%), resultando la cantidad de 689 €/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*²⁰ en que a estos efectos se ha dividido el municipio, un coeficiente de ponderación del *coste de construcción unitario básico*.

Producto\ñm.	z1	z2	z3	z4	Producto\ñm.	z1	z2	z3	z4	Producto\ñm.	z1	z2	z3	z4
Chalet	1,25	1,35	1,45	1,80	Piso	1,00	1,08	1,15	1,35	Almacén	0,50	0,55	0,60	0,70
Pareado	1,20	1,30	1,40	1,73	Bloqueabierto	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	1,90	2,00	2,10	2,35
Casa	1,08	1,16	1,25	1,50	Industrial	0,60	0,68	0,75	0,90	Equipamiento	1,00	1,08	1,15	1,35

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

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

²⁰Cada 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 A9-21/22.

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 inmueble²¹.

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 anejos²². 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.

²¹ 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.

²² Estos precios equivalen a una reducción de casi el 8% respecto de los de 2011.

A efectos de comprobación, aplicamos a estos valores el método residual estático:

– Precio de venta <i>producto inmobiliario</i> (vivienda + plaza de garaje) =	120.600 €
– Coste de construcción vivienda: 100^{23} m ² c x 689 €/m ² c =	68.900 €
– Coste de construcción plaza de garaje: 25 m ² u x 345 €/m ² u ²⁴ =	8.625 €
– Coste total de construcción del <i>producto inmobiliario</i> =	77.525 €
– Valor de suelo urbanizado del <i>producto inmobiliario</i> =	18.000 €
– Valor de reposición ²⁵ del <i>producto inmobiliario</i> =	95.525 €
– Coeficiente <i>k</i> del <i>producto inmobiliario</i> = 120.600 € / 95.525 €	1,262 €

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 implantación²⁶ (al menos en dimensiones significativas a los efectos de las valoraciones).

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

- a) Se calcula la superficie edificable máxima resultante de aplicar las condiciones reguladoras de la edificación procedentes de la *pieza* en 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*.

²³Se 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.

²⁴Se 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.

²⁵El *valor de reposición* es la suma del *valor de suelo* más el *coste de construcción*.

²⁶Sí 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	Paredado	Ados.	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	2,40							
	0102	Tesesinte	2	1,70		1,30			2,00	2,30	3,20				2,60			
	0103	La Punta Casco	1	1,60	1,50		1,00	2,00	2,30	1,00	2,80							
	0104	El Homician	1				0,80											
02-BM	0201	Náutico	1	1,70		1,30		2,30	2,40		3,20			2,60	1,50			
	0202	Porlier	1		1,30	1,20		1,50			2,40	2,00			1,40			
	0203	Lagunamar_Achimency	2	2,00	1,85			2,30	2,40		3,00		2,00					
	0204	Bajamar Casco	1	1,70				2,30		1,00	3,20		2,00	2,60	2,40			
	0205	Montalmar	1	1,70			1,15	2,30			3,20			2,60				
	0206	Vernetta	1	1,70				2,30			3,20			2,60				
03-TJ	0301	La Asomada	1	1,40	1,35	1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,25		1,40					
	0302	Lomo las Rias	1	1,40	1,35	1,30	1,00		1,55	1,00	2,00			1,15				
	0303	Cardoncillo	1			1,30	0,90	1,40	1,45	1,00	2,00		1,40				0,25	
	0304	El Ramal	1			1,30	1,00	1,45			2,25						0,25	
	0305	Tejina Oeste	1	1,40		1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,00	1,35						
	0306	La Palmita	1				1,00	1,45	1,55	1,00	2,25	1,35			1,40			
	0307	Milán	1	1,40	1,35	1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,00							
	0308	Camino Cardón	1				0,90											
	0310	El Pico	1		1,35		0,90				1,80				0,90			
	0311	Camino Árico	1	1,30			0,90											
	0312	Casas de Milán	1	1,30			0,90											
	04-VG	0401	El Cantillo	1		1,35		0,90	1,40			2,00	1,35			1,00		
0402		Calle El Moral	1		1,35	1,30	0,90	1,40	1,45		2,00				1,10			
0404		Interior Valle Guerra	1		1,35		1,00	1,45	1,55	1,00	2,25				1,30			
0405		El Calvario	1			1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,25				1,20			
0406		La Carta	1	1,40		1,30	1,00	1,45			2,25		1,60		1,20	0,30		
0407		Toscas Abajo	1	1,40	1,35	1,30	1,00	1,45		1,00	2,00				1,10			
0408		Toscas Arriba	1				0,90				1,60				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				1,45		
	0502	La Cordillera	3	2,00			1,25	2,60		1,00	3,00	1,35			2,30			
	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								1,25			
	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				1,25			
	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		2,70			4,00							
	0802	San Lázaro_Tornero	1	1,85				2,30	2,40	1,00	2,00							
08-VL	0806	San Diego 1	4	3,10	2,80	2,50		3,40	3,60						3,40			
	0808	Las Gavias_San Diego	4	3,00	2,60	1,80	1,30	2,70	2,90	1,00	1,80				3,00			
	0809	La Manzanilla	4	3,40											3,40			
	0810	Aguere_Las Cañas	4	3,10	2,80	2,50									3,20			
	0816	El Cristo	4	3,00		2,20									2,50			
	0818	Mesa Mota	4	2,50														
	0901	El Pino	2	2,70	2,40													
	0902	Achaman_Jardina	2	2,70		1,50	1,20											
09-LM	0903	Las Canteras	1				1,00											
	0904	Camino_Las Peras	3	3,00				2,70		1,00								
	0905	El Bronco	2				1,00	2,10										
	0906	Camino_el Rayo	2	2,50				2,50		1,00								
	0907	Fuente Las Negras	2	2,00			1,10								1,15			
	0908	Cruz de los Álamos	1				1,00											
	0909	Laderas de Nava	1				0,90											
	0910	Las Mercedes	1	1,50		1,15	1,00								1,00			
	0911	Jardina	1				0,90											
	0912	El Lomo	1				0,80											
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		2,70			
	1004	Cuadrilatero_Campus	4					3,20			5,50		3,00					
	1007	Cercado Mesa	2	2,00			1,30	2,80					2,00					
	1008	Barrio_Nuevo	2	2,00				2,80		1,00	3,60						0,35	
	1009	Barrio El Timple	2					2,80			3,00							
	1010	Urb. La Verdellada	2					2,00					2,00		1,00			
	1012	Barrio de La Verdellada	2	1,60		1,25		2,00			2,20				1,00			
	1013	San Roque	2				1,00								1,00			
	1014	La Rúa	3	3,00	2,10			3,00		1,00	2,50							

Área Urbanística Homogénea	PRODUCTOS INMOBILIARIOS														
	Chalet	Paredado	Ados.	Casa	Piso	Bloque abierto	VRPP	Local	Nave	Oficinas	Turístico	Equip. Privado	Aparcamiento		
11-LC	1101	Gracia	2	1,60		1,50		2,25					2,10		
	1102	Hinojosa	2			1,50		2,25							
	1103	Valle Colino Ind	2							1,65					
	1105	Valle Colino	2					1,90					1,65		
	1106	Las Nieves	2					1,70		1,00					
	1107	Campus_Guajara	2					2,10						1,75	
	1108	Mac Kay	3	1,90	1,75	1,60		2,30						1,50	
	1109	La Piterita	2	1,40				1,70		1,00		1,35		1,50	
	1110	Finca España	2					1,70			2,00			1,65	
	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		1,80	
	1113	La Hiquerita	2					2,00		1,00	3,50			2,00	
	1114	La Cuesta Centro	2					2,00	2,20		3,50		2,70		
	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			1,40	
	1118	Salud Alto	1					1,30			2,50				
	1120	Vistabella	2	1,90				2,10	2,20	1,00	2,50			2,00	
	1122	Ofra_Hospital	2		1,55	1,40		1,70			2,50	1,35		0,50	
	1123	Montaña de Guerra	1					0,90						0,90	
1124	Valle Tabares	1					0,90						0,90		
1125	Valle Jiménez	1	1,25				0,90						0,90		
1126	Lomo Casillas	1					0,80								
1127	Charca Tabares	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		1,40		
	1203	Chimisay	1					1,40		2,50	1,65				
	1204	Los Andenes	1					1,40		2,50			1,40		
	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		1,00	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		1,00	0,40
	1212	Taco Sur	1					1,00			2,00		1,70		
	1213	San Matias	1					1,00			2,00	1,70		1,00	
	1214	Las Palomas	1				1,00		2,20	1,00					
	13-GE	1301	Universidad Geneto	2				1,10					2,50		
		1302	Mayber	2			1,40	1,10		3,00					1,00
1303		El Cubanito	1			1,20	1,00	2,10			2,00	1,35	2,50	1,90	
1304		Geneto Norte	1			1,50					1,35	2,50		1,50	
1305		El Moral	1	1,55			1,05								
1306		Guajara	2	1,75	1,50		1,20				2,25		2,00		
1307		San Miguel 1	1	1,65	1,45	1,35	1,15	2,00	2,05	1,00	2,25	1,35		1,30	
1308		El Drago	1				1,35		2,05	1,00	2,25			1,30	
1309		San Bartolomé	1				1,45	1,15	2,20	2,25	1,00				
1310		La Homera	1			1,45	1,45	1,15	2,20			2,25		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				1,20	
1314		La Piconera	1				1,05	2,00		1,00					
1315		La Vistilla	1					1,55		1,00					
1316		El Gramal	1				1,35	2,00							
1317		San Miguel 2	1		1,45	1,35	1,15		2,05	1,00	2,25	1,35			
14-LB	1401	Los Baldíos 1	1				1,05	1,75		1,00					
	1402	El Centenero	1				1,05	1,75		1,00		1,35		1,20	
	1403	Los Baldíos 2	1				1,05								
	1404	Los Baldíos 3	1				1,05								
	1405	Carretera La Esperanza	1		1,45	1,35	1,05	1,75							
	1406	La Costurera	1				1,05								
1407	Calle La Viña	1	1,45		1,35	1,05	1,75		1,00		1,35		1,15		

Coeficientes de homogeneización por AUH y productos inmobiliarios

3.2. Coeficiente de sector (c2)

El artículo 60 TRLOTENC establece que el aprovechamiento urbanístico será el resultado de multiplicar la superficie edificable de cada parcela lucrativa por el coeficiente de homogeneización; a su vez, este coeficiente de homogeneización viene definido como el producto del ya expuesto *coeficiente de producto inmobiliario* (o de uso y tipología en la terminología legal) por el *coeficiente de sector o ámbito*. Este último tiene por objeto ponderar, en términos de valor, las diferencias entre los distintos sectores SUS o ámbitos SUNC. Como ya se ha argumentado en el subcapítulos 2.4, entendiéndose como lo hace este PGO que el objeto de equidistribución entre los propietarios son las *plusvalías* (que en las áreas nuevas se expresan mediante el *aprovechamiento neto*), resulta claro que este segundo coeficiente debe servir para ponderar los costes diferenciales de urbanización así como los valores iniciales del suelo, ya que ambas cuantías deben “restarse” de la del aprovechamiento neto.



Ha de apuntarse que establecer la equidistribución del aprovechamiento neto (que se calcula considerando el coeficiente de sector) y no del aprovechamiento final (que no lo considera) es especialmente necesario cuando ésta se extiende a la totalidad de áreas territoriales de modo que se prevé la compensación de excesos y defectos entre ámbitos o sectores distintos, tal como se había articulado en el documento aprobado inicialmente. Una vez descartada tal posibilidad por prohibición legal, cabría pensar que carece de sentido la distinción entre los dos aprovechamientos, toda vez que dentro de un mismo sector o un mismo núcleo se reparten equitativamente todos los costes de urbanización y, al menos a la escala propia del PGO, se puede asumir que todos los propietarios parten de valores iniciales del suelo iguales (en €/m²s). Si fuera así, para los proyectos reparcelatorios los resultados del reparto entre los propietarios en proporción a las fincas aportadas serían idénticos con el aprovechamiento neto o el aprovechamiento final, de modo que la única utilidad del aprovechamiento neto quedaría reducida a expresar (en *udas*) la cuantía de la plusvalía. Obviamente, tan limitado alcance no justificaría establecer este segundo coeficiente de sector ni, consiguientemente, la distinción que hace este PGO entre aprovechamiento neto y aprovechamiento final.

Sin embargo el supuesto anterior no es completamente cierto. En primer lugar, la *equidistribución interna* se hace no sobre el sector de SUS o el ámbito de SUNC, sino sobre la unidad de actuación. El que en la práctica, muchos sectores sean una única unidad de actuación y, sobre todo, se suela entender que cada unidad de actuación en SUNC es en sí misma un ámbito, no impide prever que cada sector o ámbito pueda dividirse en varias unidades de actuación. Y a este respecto debe recordarse que, dado que todo propietario de suelo urbanizable sectorizado y de urbano no consolidado tiene derecho al 90% del aprovechamiento medio del sector o del ámbito, el aprovechamiento que ha de repartirse en el proyecto reparcelatorio de una unidad de actuación no es necesariamente el *real* que resulte de la aplicación de las condiciones del planeamiento sobre ésta, sino el *de derecho* que es el producto del medio del ámbito o sector por la superficie de la unidad de actuación. Como ambos aprovechamientos pueden no coincidir, necesariamente cabe la necesidad de que se produzcan *traspases* de aprovechamientos de las unidades excedentarias a las deficitarias, siempre dentro de un mismo sector o ámbito. Estamos pues ante una equidistribución a medio camino entre las que hemos llamado *externa* (entre sectores o ámbitos distintos) e *interna* (limitada a una unidad de actuación) lo que, aunque mucho más limitadamente que en el modelo planteado en el documento aprobado inicialmente, justifica, en aras de la justicia distributiva repartir el aprovechamiento neto y no el final. Nótese que, en efecto, si la equidistribución se hiciera desde el aprovechamiento final y los costes unitarios de urbanización fueran diferentes entre las distintas unidades de actuación del mismo ámbito o sector, el aprovechamiento real de los propietarios con mayores costes derivados de la ordenación urbanística sería menos que el de los que los tuvieran menores.

En segundo lugar, puede asumirse que el valor inicial del suelo por m²s es, en efecto, igual para todos los propietarios de un ámbito o sector, sin que, a la escala del PGO, convenga establecer diferencias, por lo que el reparto sería igualmente justo sin que se detrayera de la cuantía del aprovechamiento. No obstante, en suelo urbanizable, cabe que en el proceso reparcelatorio de una unidad de actuación haya de entrar el propietario de una finca al exterior del perímetro de ésta que ha sido calificada como sistema general y adscrita al sector correspondiente. Si esta finca está lo suficientemente lejana del sector, es posible que tenga un valor inicial significativamente diferente de los terrenos de éste. En tal caso, si la cuantía del aprovechamiento a repartir no ha detruido los valores iniciales del suelo, la plusvalía por m² que recibirá el propietario *exterior* no será la misma que la de los de las fincas en el interior del sector (si el valor inicial del sistema general es mayor que el de los terrenos del sector, la plusvalía que recibirá aquél propietario será inferior a la que en justicia le correspondería y a la inversa). Por tanto, aunque sólo sea para contemplar estos supuestos, es necesario incorporar en el segundo coeficiente los valores iniciales de suelo.



Por último, y como argumento fundamental, ha de recordarse que si bien el legislador prohíbe la equidistribución externa, para limitar las desigualdades entre sectores y ámbitos (de una misma área territorial) exige que entre ellos no haya diferencias de aprovechamiento medio de mayores del 15%. Si para verificar este requisito se comparan los aprovechamientos medios finales no se estarían tomando en cuenta los costes diferenciales de urbanización ni los valores iniciales del suelo entre sectores y ámbitos, lo cuales sí son significativamente diferentes en el conjunto de un área territorial. Consiguientemente, para que la “desigualdad” entre las plusvalías que genera el planeamiento no supere los límites legales, es necesario que los aprovechamientos que se comparen sean los netos.

3.2.1. Coeficiente de costes de urbanización

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 *Af*, equivalente (en *udas*) al valor del suelo urbanizado. La diferencia resultante, tal como ya se ha expuesto, se corresponde con la expresión (en *udas*) del *valor del suelo sin urbanizar (VSS)*.

En el caso de una parcela en suelo urbano consolidado donde el propietario puede y debe sufragar a su cargo los costes necesarios para que adquiera la condición legal de urbanización, la cuantía del contenido económico de la propiedad será *Af* menos los costes de urbanización²⁷ 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 *Af* es relativamente pequeño 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 su cuantía, ésta 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 coeficientes para reducir el valor de *Af* en función de los costes de urbanización pendientes.

Sin embargo, como ya se ha justificado, en los ámbitos de gestión sistemática este PGO opta por prever el reparto simultáneo de beneficios y cargas de la ordenación, lo que obliga a incorporar los costes de urbanización en la cuantificación del aprovechamiento. De esta manera, se define un **coeficiente de urbanización $c(u)$** , que 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 *Af* 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 *Af* y al segundo un 60%. Si fuera el caso de que el coeficiente $c(u)$ del primer sector fuera la unidad, para homogeneizar adecuadamente los aprovechamientos, al segundo habría de asignársele un coeficiente $c(u)$ de 0,75.

²⁷En 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).

Naturalmente, la ponderación de los aprovechamientos finales teniendo en cuenta los costes de urbanización diferenciales ha de entenderse como una aproximación a la escala del Plan General que, sin embargo, es suficiente para su objetivos, que no es otro que aportar unos coeficientes intersectoriales 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 $c(u)$ asumidos por 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 y es a 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 día²⁸, 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).

Con estos criterios, el documento aprobado inicialmente determinó los costes de urbanización de todos y cada uno de los ámbitos de gestión, a partir de las propuestas elaboradas de ordenación pormenorizada. Sin embargo, como resultado del informe de la COTMAC, se acordó renunciar a ordenar pormenorizadamente los sectores de suelo urbanizable, de modo que en este nuevo documento todos ellos pasan a la categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Al no haber ordenación pormenorizada, en principio no cabría determinar los costes de urbanización; sin embargo, la supresión de la trama viaria de los sectores se hizo después de estudiar los cambios que habría que hacer en la ordenación pormenorizada de la aprobación inicial sobre cada uno de los sectores a fin de ajustar su aprovechamiento al límite legal del 15% del medio del área territorial. Dicho de otra forma, antes de suprimir las determinaciones pormenorizadas del PGO, se "tanteó" para cada sector una propuesta de ordenación concreta de la que se obtuvieron los parámetros normativos que, con el carácter de determinaciones estructurales, se han incorporado a la correspondiente ficha normativa contenida en el Título 3 de las Normas de Ordenación Estructural.

Así pues, en los sectores de suelo urbanizable se han determinado los costes de urbanización a partir de las propuestas de ordenación pormenorizada del documento aprobado inicialmente corregidas para ajustar los aprovechamientos medios netos de cada uno de ellos a la limitación legal del 15% en el área territorial correspondiente²⁹. En suelo urbano no consolidado, en cambio, dado que se mantiene el criterio del documento aprobado inicialmente de establecer sobre la totalidad de las unidades de actuación la ordenación pormenorizada³⁰, los costes de urbanización se han calculado a partir de las nuevas determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas sobre cada unidad de actuación.

²⁸Ello, 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.

²⁹Requisito que no se verificaba en el documento aprobado inicialmente, toda vez que se planteaba la equidistribución generalizada en la totalidad de cada área territorial.

³⁰Aunque ésta ha sido cambiada como consecuencia de la revisión exhaustiva de todo el SUNC para cumplir la limitación del 15% de diferencia máxima entre ámbitos.

Con estos criterios, el presente Plan General, los costes de urbanización para cada ámbito de gestión se han calculado mediante el siguiente procedimiento:

- a) Se han calculado los *costes de urbanización interior* multiplicando las superficies de suelo de cada elemento de urbanización de la ordenación pormenorizada por el coste unitario del correspondiente elemento, tal como se recoge en la tabla siguiente.

Elementos de urbanización	Coste
Viaros territoriales	175 €/m2s
Viaros urbanos	150 €/m2s
Viaro local principal	125 €/m2s
Viaro local secundario	100 €/m2s
Espacio libre	90 €/m2s
Parcela dotacional	36 €/m2s
Aparcamiento bajo rasante	350 €/m2s

- b) Se han calculado, en los ámbitos de gestión sistemática en que así procede, los *costes de obtención de los suelos urbanos consolidados incluidos en ámbitos de gestión asistemática A5*, multiplicando la superficie de los mismos por el valor del suelo urbano consolidado establecido para el AUH correspondiente.
- c) También se han calculados los *costes de urbanización de los tramos viarios incluidos en ámbitos de gestión asistemática A5*, mediante el producto de sus superficies de suelo por los costes unitarios recogidos en la tabla anterior.
- d) Se han determinado los costes de reposición de las edificaciones e instalaciones más relevantes preexistentes, multiplicando las superficies construidas de cada una de ellas por los costes unitarios de la tabla siguiente y por los procedentes coeficientes de depreciación según la edad y estado de conservación.

Edificación / instalación	Coste
Chalet	847 €/m2c
Pareado	814 €/m2c
Adosado	780 €/m2c
Casa	729 €/m2c
Edificio residencial	678 €/m2c
Cuarto de aperos	373 €/m2c
Estanque	237 €/m2c
Nave industrial	407 €/m2c
Invernadero	60 €/m2c

De la suma de estos cuatro costes parciales resulta el total de los costes de urbanización que constituyen las *cargas* del correspondiente ámbito de gestión sistemática. En estos costes no se incluyen los de urbanización de los sistemas generales, sean interiores o exteriores. Los costes de urbanización se han convertido a unidades de aprovechamiento. El coeficiente $c(u)$ de cada unidad de actuación resulta, consiguientemente, de la expresión $c(u) = 1 - (C_u / VSU)$, donde C_u es la cuantía estimada de los costes de urbanización (en *udas*) y VSU el valor del suelo urbanizado. De otra parte, la cuantía del aprovechamiento considerando los costes de urbanización derivados de la ordenación urbanística) resulta el producto del aprovechamiento A_f por el coeficiente $c(u)$ así determinado. Nótese que si un ámbito de gestión no tuviera ningún coste de urbanización, el valor de $c(u)$ sería 1.

Los costes de urbanización interior (excluyendo los de los sistemas generales) estimados para el conjunto de los ámbitos de gestión S2 ascienden a la cantidad aproximada de 195 millones de euros, lo que equivale a una media de 51,5 €/m2s, cantidad que algo más del 25% del aprovechamiento total A_f de los suelos una vez urbanizados (200 €/m2s), como corres-

ponde 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, ya que las diferencias en las "cargas urbanizadoras" varían desde un 6% hasta un 57% respecto de los valores finales del suelo urbanizado en cada una de ellas. Ciertamente, si se pretende una mínima equidistribución es obligado 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. El análisis de los costes de urbanización de las unidades de actuación del PGO-2004 (que en términos de *Af* 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 presentaban no hayan sido ejecutadas, incluso en un tiempo de fuerte expansión inmobiliaria.

Para evitar una complejidad innecesaria, se ha optado, a diferencia del caso de los coeficientes *c1*, por no asumir convencionalmente ningún coeficiente *c(u)* 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 25,61% del valor del suelo urbanizado. En ese caso, los ámbitos con coeficientes *c(u)* mayores de 1 serían aquéllos en los que los costes de urbanización representarían una proporción inferior a la media respecto del aprovechamiento *Af* y viceversa. La ventaja de esta opción es que el aprovechamiento del suelo sin urbanizar sería mayor que el *Af* 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 *c(u)* son inferiores a la unidad y todos los aprovechamientos del suelo sin urbanizar son inferiores a los respectivos *Af*, 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.

3.2.2. Coeficiente de valor inicial del suelo

En los suelos urbanos no consolidados y en los urbanizables sectorizados, la entrada en vigor del presente Plan General supone un incremento del valor de los terrenos; 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 *An* (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 *An*. El valor del suelo urbanizado (aprovechamiento *Af*), 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 de-

terminaciones 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. 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 A_f 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 los valores iniciales se mueve entre 24 y 60 €/m²s (un 250%). En términos absolutos, el valor inicial de los terrenos asciende a unos 119 millones de euros, lo que equivale a un 15,64% del valor de esos mismos suelos una vez urbanizados³¹.

Estas cifras absolutas y relativas vuelven a poner de manifiesto, como en el caso de los costes de urbanización, que es necesario ponderar entre sí los distintos ámbitos de gestión a con las diferencias entre sus valores iniciales de suelo. Dos ámbitos con idénticos aprovechamientos unitarios A_f y la misma proporción de costes de urbanización, resultan con aprovechamientos A_n (plusvalías) diferentes si sus valores iniciales de suelo también lo son. Así, por ejemplo, suponiendo que los valores finales unitarios de suelo urbanizado ascienden a 201 €/m²s (media de todas las unidades de actuación) y los costes de urbanización unitarios a 51,5 €/m²s (también la media), si una parte de valores iniciales unitarios de 18 €/m²s y otra de 60, las plusvalías reales que el Plan asignaría a cada una, de no considerar estas diferencias de partida, serían de 131,5 €/m²s a la de menor valor inicial y de 89,5 €/m²s a la de mayor, diferencia del 47%, tres veces mayor que el límite que establece la legislación canaria e inadmisibles desde los objetivos de equidistribución de este Plan General.

Por tanto, como con los costes de urbanización, este Plan General introduce los *coeficientes de valor inicial del suelo $c(i)$* 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 $c(i)$ de cada unidad de actuación se expresa, consiguientemente, como $c(i) = 1 - (VI / VSS)$, donde VI es la cuantía estimada del valor inicial del suelo (en euros) y VSS el valor del suelo antes de urbanizar. La expresión anterior, siendo válida para las unidades de actuación no lo es para los ámbitos de gestión calificados como sistemas generales exteriores (S3); en ellos carece de sentido hablar de coeficientes toda vez que la cuantía del aprovechamiento urbanístico final (A_f) es cero y por tanto el aprovechamiento urbanístico neto (A_n) también resultaría nulo. Sin embargo, dado que el aprovechamiento A_n 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.

³¹ En el total de los valores iniciales de los suelos se han sumado también los de los terrenos calificados como sistemas generales exteriores a los sectores (S3), 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 los sectores para obtener las totales de las áreas nuevas o, lo que es lo mismo, que en la determinación del valor inicial total de éstos se sumen los de los sistemas generales exteriores



Por último ha de señalarse en relación a los coeficientes $c(i)$ las dos mismas consideraciones ya dichas en relación al $c(u)$. En primer lugar que su finalidad 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 segundo lugar, al igual que en el caso de $c(u)$, se ha optado por no asumir convencionalmente ningún coeficiente $c(i)$ igual a la unidad; si se hubiera hecho así, los ámbitos con coeficientes mayores de 1 serían aquéllos en los que los valores iniciales de suelo representarían una proporción inferior a la media respecto del aprovechamiento del suelo sin urbanizar y viceversa y el aprovechamiento An sería mayor que el del suelo sin urbanizar 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 $c(i)$ son inferiores a la unidad y todos los aprovechamientos An son inferiores a los respectivos aprovechamientos del suelo sin urbanizar, 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.

3.2.3. Determinación del coeficiente de sector $c2$

Como se ha descrito en los epígrafes anteriores, los dos coeficientes propuestos $c(u)$ y $c(i)$ tienen por finalidad convertir en dos fases secuenciales el *aprovechamiento final Af* (equivalente en términos monetarios al *valor del suelo urbanizado VSU*) en *aprovechamiento neto An* (equivalente en términos monetarios a las *plusvalías PV*). En efecto, partiendo de las expresiones definitorias de cada uno de tales coeficientes:

$$c(u) \cdot c(i) = (1 - (CU / VSU)) \cdot (1 - (VI / VSS)) = ((VSU - CU) / VSU) \cdot ((VSS - VI) / VSS) = (VSS / VSU) - (PV / VSS) = \underline{PV / VSU = c2}$$

Así pues, el producto de los dos coeficientes es igual a la relación entre las plusvalías (el aprovechamiento neto, expresado en udas) y el valor del suelo urbanizado (el aprovechamiento final, expresado en udas); o lo que es lo mismo: el aprovechamiento neto An es igual al producto del aprovechamiento final Af por el coeficiente de sector $c2$, que se establece como el producto de los coeficientes de costes de urbanización $c(u)$ y de valor inicial del suelo $c(i)$: $An = Af \cdot c2$. De esta manera, el coeficiente $c2$ es aquél que, multiplicado por el *aprovechamiento final* de un sector de suelo urbanizable o de un ámbito de gestión S2 (unidad de actuación) en suelo urbano no consolidado, da como resultado el *aprovechamiento neto*. En la determinación del $c2$, síntesis de los costes diferenciales de urbanización y de los valores iniciales del suelo, se han seguido criterios distintos para el SUNC y para el SUS.

En el suelo urbano no consolidado el valor de $c2$ es el producto de los coeficientes $c(u)$ y $c(i)$, de modo que su cuantía es siempre inferior a la unidad. Además, la cuantía del aprovechamiento neto es la expresión en udas de las plusvalías de cada unidad de actuación (simplemente multiplicándola por 180 €/uda). Sin embargo, en el suelo urbanizable sectorizado se ha optado por seguir la tradición del planeamiento y, manteniendo la relación entre los productos de los coeficientes de urbanización y de valor inicial del suelo, recalcularlos por referencia a la unidad (1). Para ello se ha seguido el siguiente procedimiento:

- a) Para cada área territorial se ordenaron de mayor a menor los productos de los coeficientes $c(u)$ y $c(i)$ de cada uno de los sectores.
- b) El producto más cercano a la media de todos ellos se tomó como coeficiente $c2=1$.
- c) Se convirtieron todos los demás productos de ambos coeficientes a la nueva escala, dividiendo cada uno de ellos entre el valor del producto tomado como unidad.
- d) Se estableció que todos los coeficientes $c2$ debían estar comprendidos en un rango comprendido entre 0,80 y 1,20 y, consiguientemente, se convirtieron proporcionalmente a esta nueva escala.
- e) Finalmente, se redondearon todos los coeficientes a las 5 centésimas (0,80 - 0,85 - 0,90 - 0,95 - 1,00 - 1,05 - 1,10 - 1,15 - 1,20).

Obviamente, este proceso hace que los costes de urbanización y de valor inicial del suelo sean menos precisos en la ponderación del aprovechamiento de cada sector, además de que la cuantía del aprovechamiento neto ya no guarda proporcionalidad directa con las plusvalías. El motivo de esta decisión obedece a que, a diferencia del SUNC, los costes de urbanización no pueden establecerse con suficiente fiabilidad ya que se basan en una aproximación a partir de los tanteos sobre las ordenaciones corregidas del documento de aprobación inicial, lo cual aconseja limitar la incidencia del $c2$ en el aprovechamiento pero sin renunciar a establecerlo para reconocer en un mínimo grado las diferencias relativas en términos de plusvalías de los distintos sectores del suelo urbanizable de cada área territorial.

3.3. Los coeficientes de homogeneización: determinaciones normativas del PGO

La finalidad de los coeficientes de homogeneización es pues convertir la superficie edificable asignada por el planeamiento a unidades de aprovechamiento, lo que equivale a expresar aquélla en términos de valor. Dado que la magnitud en base a la cual operan los distintos mecanismos legales que tienen por objeto tanto la equidistribución entre beneficios y cargas derivados del planeamiento (con los límites ya comentados de nuestra legislación) como la participación de la comunidad en dichos beneficios, es conveniente que el PGO otorgue a los coeficientes de homogeneización un carácter normativo. Si no fuera así, sería necesario que en cada momento de la vigencia del Plan en que hubieran de realizarse actos que exijan cuantificar el aprovechamiento, éste se habría de realizar individualizadamente. Este supuesto sería ciertamente más “justo” ya que permitiría ajustar la equidistribución y la participación comunitaria en las plusvalías a la realidad del mercado inmobiliario en cada momento; pero, por otra parte, además de dificultar notablemente la gestión municipal, reduciría la seguridad jurídica de los operadores en el desarrollo urbanístico. En todo caso, la legislación establece que el planeamiento ha de fijar normativamente los coeficientes.

Los coeficientes $c1$ (de producto inmobiliario) que establece este PGO serán de aplicación tanto sobre suelo urbano consolidado y asentamientos rurales (a efectos de las valoraciones de actuaciones de publicación de suelo o eventuales cesiones de plusvalía), como sobre suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado. En estos dos últimos, la adjudicación de parcelas finales en los procesos reparcelatorios se hará homogeneizando las superficies edificables resultantes de acuerdo a tales coeficientes $c1$; además, en el caso de los sectores SUS, toda vez que no cuentan con ordenación pormenorizada en el PGO, cada plan parcial habrá de justificar expresamente que la suma de las superficies edificables que asigne a cada pieza multiplicadas por sus correspondientes coeficientes $c1$, no superan el aprovechamiento final asignado al sector.

Los coeficiente $c2$ (de sector), igualmente vinculantes, se aplicarán sólo en los suelos urbanos no consolidados y en los urbanizables sectorizados, como se regula en la normativa.



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 neto medio A_n , toda vez que éste es el resultante de homogeneizar el aprovechamiento A_f (la suma de las superficies edificables lucrativas ponderadas en función de los usos y tipologías mediante los coeficientes $c1$) con el coeficientes $c2$ que expresa 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 consolidado³²). 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.

³²Y 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"³³. 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 fue 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 *An*. 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%³⁴ y, por el contrario, intentaba 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".

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 precederían³⁵. A partir de esta interpretación debe seguirse que los propietarios de suelo con igual categorización de una misma área territorial están en situaciones iguales.

³³Documento 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).

³⁴Artículo 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 podrían ser tan altas como establezca el Plan General.

³⁵Véase 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 distinguirlas de las *áreas territoriales*, se recurre en este PGO al término de *área de reparto*³⁶.

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.

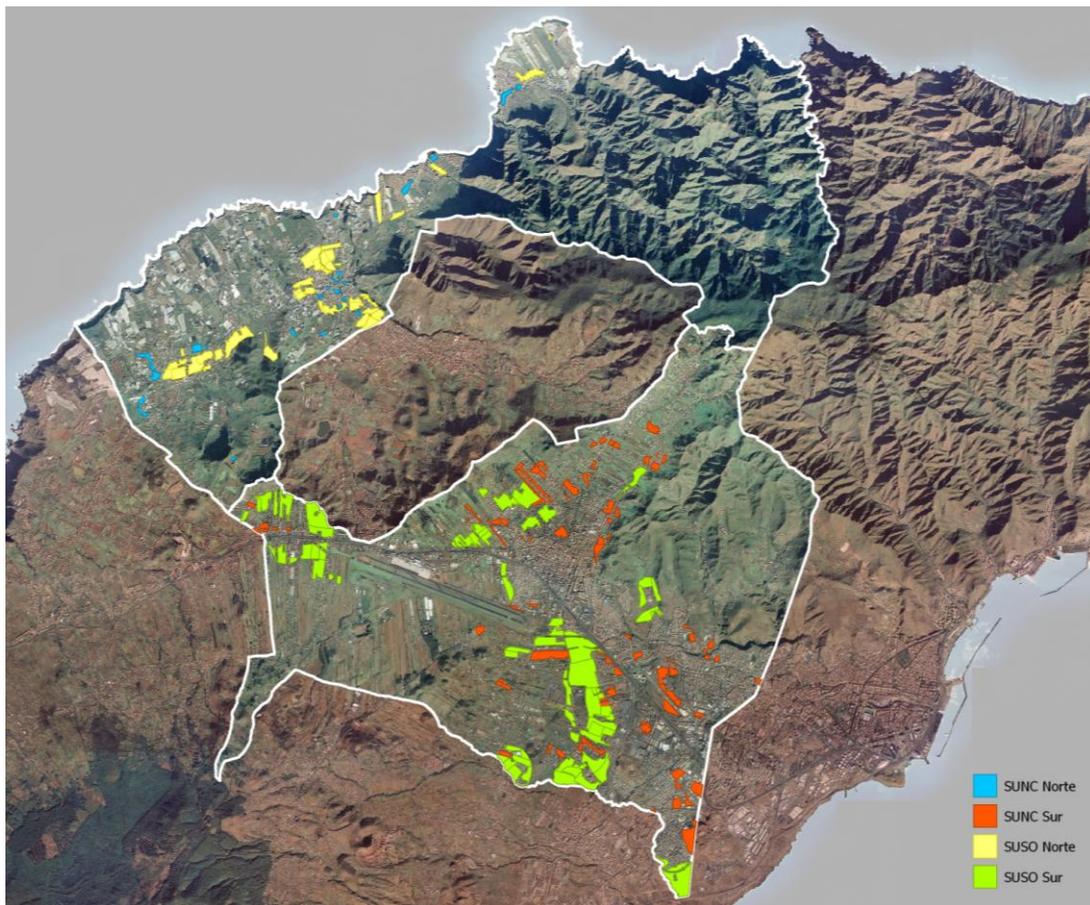


Figura 1: Áreas de Reparto

³⁶ 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 concretó en el documento aprobado inicialmente 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 se concibieron en el documento aprobado inicialmente como las referencias territoriales a efectos de la cuantificación del contenido económico del derecho de propiedad, lo que se traducía en la asignación a cada una de ellas de los valores de los aprovechamientos netos medios. Estos aprovechamientos medios, aplicados sobre las superficies originales de cada propietario, tal como establece el TRLOTENC, daban como resultado la cuantía del aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho. Sin embargo, como ya se ha expuesto, el informe de la COTMAC al documento aprobado inicialmente concluyó que, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 71 y 72, la cuantía del aprovechamiento a que tenían derecho los propietarios de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado era el 90% del medio del sector o del ámbito correspondientes, y en ningún caso del medio del área de reparto o de ningún otro ámbito mayor que el sector SUS o el ámbito SUNC.

Como consecuencia de esta conclusión de la COTMAC, el *área de reparto* perdía la finalidad principal para la que había sido concebida, en cumplimiento de los criterios y objetivos aprobados tras el Avance, ya que el aprovechamiento medio de la misma no podía tomarse como la cuantía del derecho de los propietarios. Aún así, el área de reparto seguía manteniendo vigencia, toda vez que, de acuerdo al artículo 32 TRLOTENC, el aprovechamiento urbanístico medio de los sectores incluidos en una misma *área territorial* no podrá diferir entre ellos es más del 15%. Si bien este precepto lo predica la Ley sólo de los sectores SUS, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sentencia 107/2005 de 1 de febrero) ha entendido que tal limitación en las diferencias de aprovechamientos medios debe aplicarse igualmente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado. De esta manera, aunque mucho más débilmente que en el documento aprobado inicialmente, las áreas de reparto (coincidentes con las áreas territoriales pero ajustadas a los terrenos con las categorías de SUNC y de SUS) siguen siendo ámbitos de referencia para la limitada “equidistribución” externa, que es la única permitida en nuestro ordenamiento legal.

Así pues, el derecho de cada propietario de terrenos que el PGO categoriza como suelo urbano no consolidado o urbano sectorizado es el 90% del aprovechamiento medio asignado respectivamente, también por el PGO, al ámbito o sector en que se encuentre. Dicho de otra forma, el aprovechamiento que se reparte es el medio del sector o del ámbito que no necesariamente coinciden con la unidad de actuación, que es el ámbito (tanto en SUS como en SUNC) en el cual se resuelve íntegramente el proceso de equidistribución (la llamada equidistribución interna). En los debates posteriores a la aprobación inicial se planteó la necesidad de aclarar la relación entre estos dos ámbitos básicos para la equidistribución: los sectores SUS y ámbitos SUNC de un lado, y las unidades de actuación de otro.



4.3. Sectores, ámbitos y unidades de actuación

El TRLOTENC no define ni los *sectores* ni los *ámbitos*. Por el artículo 32 sabemos que son las divisiones del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no consolidado que han de ser delimitadas por los planes generales con las siguientes finalidades:

- a) Para constituirse en los ámbitos de ordenación de instrumentos urbanísticos de desarrollo (planes parciales o especiales). Ello significa que, sólo por este motivo, no haría falta delimitar sectores en los suelos urbanos no consolidados sobre los que el PGO defina la ordenación pormenorizada (lo que es habitual) ni en los urbanizables sectorizados ordenados (que, aunque más infrecuente, era la mayoría del SUS en el documento aprobado inicialmente).
- b) Para ser los ámbitos de referencia respecto de los cuales cumplir los estándares de cesiones con destino dotacional y de espacios libres señalados en el artículo 36.
- c) Para ser los ámbitos respecto de los cuales calcular el aprovechamiento medio y, consiguientemente, definir la cuantía económica del derecho de propiedad.

Pese a lo anterior, lo cierto es que no hay una definición sustantiva en la legislación ni mucho menos criterios en relación a la forma de delimitar estos ámbitos. En el caso de los *sectores* se heredaba, terminológica y conceptualmente, el marco legal estatal anterior y, por tanto, su delimitación y comprensión conceptual no ha supuesto problemas en la práctica. Así, en la línea del viejo Reglamento de Planeamiento (aún con vigencia subsidiaria), un sector de suelo urbanizable se ha venido entendiendo como una unidad geográfica de suficiente dimensión para tener un cierto grado de “autonomía” urbanística. De los *ámbitos* de SUNC (término novedoso y muy poco afortunado), en cambio, no podía predicarse lo mismo pues, por lo general, los terrenos a los que los planes generales les suelen asignar esta categorización se corresponden con áreas intersticiales de los núcleos urbanos, sin tamaño ni condiciones para concebirse como “entidades urbanísticas autónomas”; de hecho, por el contrario, se trata de pequeñas áreas cuyo diseño urbanístico viene normalmente fortísimamente condicionado por las tramas consolidadas adyacentes en las cuales están llamadas a integrarse sin solución de continuidad.

Así, los planes generales que se han venido elaborando desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias siguieron aplicando los viejos criterios en la delimitación de los sectores y evitaron prácticamente toda referencia a los ámbitos de SUNC, si bien implícitamente hicieron que cada unidad de actuación de suelo urbano no consolidado fuera en sí misma un ámbito. Ello queda claramente demostrado, en primer lugar, en que el aprovechamiento que se repartía entre los propietarios de cada unidad de actuación en SUNC era el 90% del total asignado por el PGO a esa unidad y, en segundo, porque se justificaba (con muchas dificultades) el cumplimiento del artículo 36 también en el interior de cada unidad de actuación. Pero esta identificación entre *ámbitos* de SUNC y *unidades de actuación*, pese a haber sido asumida por la práctica totalidad de los planes generales formulados en los últimos años (y aprobados por la COTMAC) no proviene de una reflexión sobre las consecuencias que supone y su congruencia con el marco legal, sino simplemente resultado de una práctica habitual.

Es éste un asunto que requeriría una reflexión doctrinal que llevara a cambios en la formulación de los planes porque, ciertamente, mal se compadece con el espíritu legal la coincidencia generalizada entre unidades de actuación y ámbitos SUNC. Baste sólo señalar que casi ningún PGO se preocupa de justificar que los aprovechamientos medios de todas las unidades de actuación que delimita en SUNC de una misma área territorial difieren entre sí menos del 15% (y si lo hicieran, prácticamente ninguno cumpliría).

La *unidad de actuación*, en cambio, sí está claramente definida en la Ley y en la práctica cotidiana de la gestión urbanística, siendo su característica fundamental que es el ámbito en el cual se resuelve la gestión urbanística, en el cual todos los propietarios en proporción a sus respectivos derechos cumplen los deberes urbanísticos y se adjudican los aprovechamientos que les corresponden. En el caso del suelo urbanizable, con frecuencia cada sector se ejecuta como una única unidad de actuación, lo que ha llevado a confundir ambos términos como equivalentes e incluso entender el sector como el ámbito de ejecución (así lo hace el Reglamento de Gestión). Pero lo que está claro es que, tanto el ámbito de SUNC como el sector de SUS son ámbitos delimitados desde *criterios de ordenación*, mientras que las unidades de actuación lo son desde *criterios de gestión*. En los primeros, interesa que sean áreas con una suficiente dimensión y coherencia para que tenga sentido tanto remitir su ordenación a un instrumento de desarrollo como localizar en su interior determinados suelos dotacionales. La delimitación de una unidad de actuación, en cambio, debe obedecer fundamentalmente a viabilizar su ejecución sin que ésta implique conflictos con el desarrollo del conjunto.

Con las consideraciones anteriores, en el documento de aprobación inicial se delimitaron los sectores de SUS y ámbitos de SUNC, que siguen por tanto siendo válidos. Los primeros se correspondían con unidades urbanísticas de suficiente dimensión y autonomía de ordenación, condiciones que en este nuevo documento pasan a adquirir mayor relevancia ya que, a diferencia del anterior, ahora se remite su ordenación pormenorizada a planes parciales. En cuanto a los segundos se hacían coincidir con los núcleos, de modo que existen en el PGO de La Laguna 14 *ámbitos* de SUNC, formado cada uno de ellos por las unidades de actuación delimitadas en el correspondiente núcleo urbano. Estos sectores y ámbitos del PGO son pues las referencias espaciales tanto para fijar los aprovechamientos medios como para calcular y localizar las reservas dotacionales exigidas por el artículo 36 TRLOTENC.

Ciertamente, los ámbitos de SUNC tienen carácter discontinuo, asunto éste que suscitó algunas dudas en la discusión de la COTMAC, ante la falta de previsión expresa en la Ley de dicha posibilidad (pero tampoco la prohibición). Sin embargo, en dictamen emitido por los Servicios Jurídicos de la Dirección General del Territorio se concluye que los Planes Generales sí pueden delimitar ámbitos discontinuos de suelo urbano no consolidado; se añade, además, que la COTMAC sólo podrá rechazar dichas delimitaciones si, una vez analizada la justificación de éstas, observa razones de ilegalidad.

4.4. La equidistribución en los sectores SUS y ámbitos SUNC

Con exactamente la misma lógica que la COTMAC concluyó que no podía haber equidistribución al exterior de los ámbitos SUNC y sectores SUS ha de concluirse que tiene que haberla entre unidades de actuación que estén en el mismo ámbito SUNC o en el mismo sector SUS. Si el derecho de un propietario de SUNC y de SUS es el 90% del aprovechamiento medio de su ámbito o de su sector, lo que ha de repartir con el resto de propietarios de su unidad de actuación no es el 90% del aprovechamiento urbanístico de esa unidad de actuación sino el 90% del aprovechamiento urbanístico que le corresponde a esa unidad de actuación multiplicando su superficie por el aprovechamiento medio del ámbito o del sector en el cual se incluye. Salvo que el sector o el ámbito sólo tenga una unidad de actuación³⁷ o que todas las unidades de actuación de un mismo sector o ámbito tengan exactamente el mismo aprovechamiento medio, de los artículos 71 y 72 TRLOTENC se deriva por imperativo lógico que debe haber “trasvases” de aprovechamiento entre unidades de actuación.

³⁷ Lo que es frecuente en los sectores de SUS y la norma habitual en el SUNC al hacer coincidir cada unidad de actuación con un ámbito.



Esta conclusión no se verifica en la práctica habitual de la gestión urbanística ya que la regla general es que el reparto se haga sobre la totalidad del aprovechamiento de la unidad de actuación, sin tener en cuenta si el medio de la misma es mayor o menor que el del sector o ámbito en el cual se sitúa. Uno de los argumentos que se ha esgrimido para defender la innecesariedad de la equidistribución con las restantes unidades del ámbito o sector es que el artículo 23.3 Reglamento de Gestión prohíbe que en un sector de suelo urbanizable los aprovechamientos medios de cada unidad de actuación difieran entre sí en más del 15, lo que lleva a pensar que, por analogía con la limitación del 15% entre sectores de una misma área territorial, el legislador entendió que hasta ese límite no era necesario equidistribuir. Pero tal interpretación no se sostiene porque el Reglamento no puede contradecir la Ley; si se admite que en un sector con 0,8 udas/m²s de aprovechamiento medio, por ejemplo, se delimitan dos unidades de actuación con 0,82 y 0,70 udas/m² respectivamente (que difieren menos del 15%) y que cada una se quede con el 90% del aprovechamiento real de la máxima, los propietarios de la de menor aprovechamiento no llegarán al derecho que les reconoce la Ley.

Así pues, como también concluyó el dictamen jurídico de la DGOT, ha de producirse la compensación entre unidades de actuación de un mismo sector o ámbito cuando entre ellas haya diferencias de aprovechamiento medio. La técnica para hacer efectiva tal compensación es el abono en metálico de su valor urbanístico, recaudado en las unidades excedentarias como gasto de urbanización, por aplicación supletoria del artículo 37 RGU, ante el silencio del artículo 23.3 RGE. En el Título 6 de las Normas Urbanísticas se regula la compensación de estas diferencias de aprovechamiento entre unidades de actuación.

4.5. Los aprovechamientos constitutivos del derecho de propiedad

4.5.1. Los futuros propietarios de las áreas nuevas

En cada área nueva 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 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*³⁸. 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.

³⁸A 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 y tienen derecho a obtener parcelas urbanizadas en las unidades de actuación S2 con aprovechamiento equivalente al valor 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.

4.5.2. El aprovechamiento *Af*

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 Af* (expresado en *udas*). El aprovechamiento *Af* 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*; (*coeficiente de producto inmobiliario (c1)*, que 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 *Af* de cada área de reparto es, obviamente, la suma de los aprovechamientos *Af* de cada una de las unidades de actuación S2 que se incluyen en la misma³⁹. El aprovechamiento *Af* de cada unidad de actuación viene establecido en su ficha normativa correspondiente⁴⁰, distinguiéndose dos situaciones:

- a) En el caso de los suelos urbanos no consolidados sobre los que este PGO establece la ordenación pormenorizada, la determinación normativa de *Af* 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 pieza⁴¹.

³⁹ Tales fichas conforman el anexo al Título 8 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

⁴⁰ El aprovechamiento *Af* (así como el valor del suelo urbanizado) de los ámbitos S3 y A4 es nulo.

⁴¹ 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 demasiado amplios y, en todo caso, las diferencias que implicarían respecto del aprovechamiento real *Af* 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.

- 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 *Af* (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 *Af* de los distintos productos inmobiliarios previstos en la unidad de actuación es el aprovechamiento *Af* total de la misma. Asimismo, el cociente de este aprovechamiento *Af* 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 *Af* 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 *Af* 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 actuación⁴² y elaborará para cada una de ellas la ficha correspondiente, de modo que la suma de los aprovechamientos *Af* de cada unidad sea igual al aprovechamiento *Af* de la ficha del PGO para el sector en su conjunto.

Con los procedimientos descritos de determinación de los aprovechamientos *Af*, 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		APROVECHAMIENTOS <i>Af</i>		VALOR SUELO URBANIZADO		PORCENTAJES	
	m2s	udas	udas/m2s	euros	€/m2s	de S2	de <i>Af</i>	
SUNC NORTE	243.874	211.371	0,867	38.046.717	156,010	5,66%	4,33%	
SUNC SUR	795.715	954.148	1,199	171.746.604	215,839	18,46%	19,53%	
SUS NORTE	817.435	742.874	0,909	133.717.320	163,582	18,96%	15,20%	
SUS SUR	2.453.883	2.977.846	1,214	536.012.222	218,434	56,92%	60,94%	
TOTALES	4.310.906	4.886.238	1,133	879.522.862	204,023	100,00%	100,00%	

*Aprovechamientos *Af* y valores de suelo urbanizado por áreas de reparto*

Los datos anteriores indican que la ordenación del PGO prevé que en el conjunto de los ámbitos S2 se podrá materializar casi 5 millones de unidades de aprovechamiento, lo que equivale a un valor económico estimado en 879.522.862 € (*Af* total por 180 €/m2c). Nótese también que la mayor parte del aprovechamiento *Af* (80,47%) se concentra en la vertiente sur (como es lógico), y que los aprovechamientos unitarios *Af* (por m2 de suelo) son algo mayores también en la vertiente sur que en la norte.

⁴² Obviamente, podrá definir una única unidad de actuación que comprenda la totalidad del sector.

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 *Af* que le corresponde por aplicación de las determinaciones de ordenación pormenorizada (las de este PGO en las unidades de SUNC y las del Plan Parcial en el SUS) 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 *Af*. Estas parcelas urbanísticas lucrativas (solares edificables con precisas condiciones de ordenación pormenorizada) son la materialización del aprovechamiento *Af* 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 *Af* 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 de aprovechamiento A1 que debe adjudicarse a los propietarios previos de la unidad de actuación y, consiguientemente, la parte 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.

4.5.3. 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 final *Af*. Esta conclusión se refuerza con la definición que el artículo 60 TRLOTENC hace del *aprovechamiento urbanístico*⁴³, 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 el aprovechamiento neto *An*.

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 *Af* 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 resultante⁴⁴, bastante menor que el de *Af*, lo cual viene a traducirse en que la comunidad participa en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento en una proporción bastante mayor al 10%.

⁴³ "El aprovechamiento urbanístico ... será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas ... por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización".

⁴⁴ Que en el SUNC es el aprovechamiento neto que establece este PGO multiplicado por 180, pero no así en el SUS, debido al cambio de escala y redondeo realizado sobre los coeficientes *c2*.

Independientemente de lo anterior, lo relevante es que de la cuantía total del aprovechamiento *Af* 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 general⁴⁵, el Ayuntamiento de La Laguna deberá haber obtenido gratuitamente parcelas urbanizadas con capacidad para materializar 488.624 udas o, lo que es equivalente, con un valor económico de 87.952.286 €.

	APROVECHAMIENTO TOTAL		APROV. MUNICIPAL		APROV. PROPIETARIOS	
	<i>Af</i> (udas)	VSU (euros)	<i>Af</i> (udas)	VSU (euros)	<i>Af</i> (udas)	VSU (euros)
SUNC NORTE	211.371	38.046.717	21.137	3.804.672	190.234	34.242.045
SUNC SUR	954.148	171.746.604	95.415	17.174.660	858.733	154.571.943
SUS NORTE	742.874	133.717.320	74.287	13.371.732	668.587	120.345.588
SUS SUR	2.977.846	536.012.222	297.785	53.601.222	2.680.061	482.411.000
TOTALES	4.886.238	879.522.862	488.624	87.952.286	4.397.614	791.570.576

Aprovechamientos y valores de suelo urbanizado Ayuntamiento/propietarios

4.5.4. 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.

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*⁴⁶; 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 ámbi-

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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.

to 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 *Af*. 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. Consiguientemente, hay que concluir que el aprovechamiento *Af* destinado a "pagar" los terrenos obtenidos por ocupación directa debe ser parte del 10% del aprovechamiento *Af* 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 *Af* 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 *Af* 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 suelo urbanizable sectorizado de la vertiente correspondiente. Ello se debe a que en el conjunto de los S2 de suelo urbanizable sectorizado la cuantía del aprovechamiento *Af* municipal es mayor que en los de urbano no consolidado. Así se contribuye a garantizar la disponibilidad de parcelas de cesión municipal suficientes para la obtención de los ámbitos A4.

En la tabla siguiente se comprueba que la cuantía total del aprovechamiento A4 destinada a los propietarios de ámbitos A4 representa un 6,38% del total de los suelos sistemáticos, lo cual implica que, en su conjunto, el porcentaje municipal se reduce del 10 al 3,62%. Advuértase que la superficie de suelo A4 cuya obtención se "carga" al aprovechamiento sistemático (806.979 m²s) es significativa, ya que representa el 22,40% de la total del suelo urbanizable sectorizado (suma de ámbitos S2 y S3), superando incluso la extensión total de sistemas generales exteriores (334.591 m²s). Cabe concluir, por tanto, que una de las finalidades más importante de las cesiones de aprovechamiento sistemático será la obtención pública de suelos destinados a cubrir las deficiencias dotacionales de las áreas consolidadas, en coherencia con uno de los criterios municipales 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 propiciar lo más posible la viabilidad real de las propuestas de ordenación.



	SUPERF. A4	PROPIETARIOS A4		AYUNTAMIENTO		PORCENTAJES	
	m2s	Af (udas)	VSU (euros)	Af (udas)	VSU (euros)	Prop. A4	Aytmo.
SUNC NORTE	0	0	0	21.137	3.804.672	0,00%	10,00%
SUNC SUR	0	0	0	95.415	17.174.660	0,00%	10,00%
SUS NORTE	112.830	53.357	9.604.260	23.296	4.193.226	6,96%	3,04%
SUS SUR	694.149	256.698	46.205.640	36.057	6.490.332	8,77%	1,23%
TOTALES	806.979	310.055	55.809.900	175.905	31.662.890	6,38%	3,62%

Aprovechamientos y valores de suelo urbanizado Propietarios A4/Ayuntamiento

4.5.5. 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 los propietarios de los interiores forman parte *ab initio* del sector, mientras que los de los exteriores han de integrarse en la comunidad reparcelatoria al iniciarse la gestión urbanística de la unidad de actuación correspondiente. En todo caso, 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 determinando la extensión del ámbito respecto del que se hace la equidistribución.

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 final Af, sino el neto An.

Obviamente, adscribir para su obtención pública los sistemas generales exteriores del suelo urbanizable sectorizado al aprovechamiento de los sectores, significa que la cuantía económica del derecho de propiedad de los titulares previos de éstos 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 expropiación⁴⁷. Aún estando recogida tal opción en la legislación, el Ayuntamiento entiende que la más justa y conveniente de las posibilidades legales⁴⁸ 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 parti-

⁴⁷ Así lo hace el PGO-2004 de La Laguna.

⁴⁸ 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.



cipar 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, incumplándose las previsiones del planeamiento.
- 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 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; 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. 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 terrenos⁴⁹. En cambio, si tal como se había establecido en el documento aprobado inicialmente, se reconociera a todos los propietarios de suelo urbanizable de una misma área de reparto igual cuantía económica de su derecho de propiedad⁵⁰ 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. Ahora bien, dado que como consecuencia del informe de la COTMAC, en este documento se suprime el igual derecho al aprovechamiento por área de reparto y se establece el sector como el ámbito al que se le asigna dicha cuantía, se hace necesario que, a diferencia de como se planteaba en el documento aprobado inicialmente, todos los sistemas generales exteriores S3 estén expresamente asignados a sectores concretos del suelo urbanizable.

⁴⁹ Aunque estas variaciones no pueden superar el 15% entre sectores de una misma área territorial (artículo 32 TRLOTENC).

⁵⁰ Con lo que se cumpliría 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.

La adscripción se ha realizado básicamente atendiendo a criterios compensatorios; es decir, teniendo en cuenta la exigencia legal de que los aprovechamientos medios de los sectores de una misma área territorial no difieran entre sí más del 15%, se ha ido tanteando la superficie necesaria de suelo de sistema general que era necesaria en cada sector para situarlo dentro del rango legal, a partir de las ordenaciones pormenorizadas del documento de aprobación inicial (que, a su vez, iban siendo corregidas con el mismo criterio). De otra parte, se ha procurado que los sistemas generales exteriores fueran adscritos a sectores lo más cercanos posibles, aunque esto no ha sido siempre posible. Por último, también se ha procurado que la adscripción a un sector fuera de la extensión completa de un sistema general exterior, pero también en ocasiones ha sido necesario dividirlos en partes (cada una de ellas como un ámbito S3 individual) por exigencias de la compensación intersectorial.

Ha de señalarse que la exigencia legal de adscripción de los sistemas generales está siempre referida al sector pero, en la práctica, ha de hacerse a la unidad de actuación, ya que es en el ámbito de cada una de ellas en donde deben integrarse los propietarios de los S3. Toda vez que la delimitación de las unidades de actuación es una determinación de ordenación pormenorizada⁵¹, ha de ser necesariamente el plan parcial que se formule sobre cada sector el que asigne a cada unidad de actuación que eventualmente delimitara la parte del S3 adscrito por el PGO al sector (en su caso) que le corresponda.

4.5.6. 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 en suelo urbano no consolidado y por las que delimiten los planes parciales al ordenar pormenorizadamente los sectores de suelo urbanizable. 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 neto medio del correspondiente ámbito SUNC o sector SUS.

4.6. Cuantías de los aprovechamientos establecidos por el PGO

4.6.1. Esquema general de la distribución de los aprovechamientos en los ámbitos de SUNC

Se describe a continuación el método operativo mediante el cual el PGO ha procedido a la distribución de los aprovechamientos en los ámbitos de SUNC:

- a) En la ficha normativa de cada unidad de actuación se incluye una tabla en la que, para cada pieza lucrativa, se indican las superficies de suelo (en m²s) y edificable (en m²c), así como el coeficiente *cI* correspondiente a la misma (según la previsión de productos inmobiliarios) y, consiguientemente, el aprovechamiento *Af* (en udas) de la pieza, igual al producto de de la superficie edificable por el coeficiente *cI*. Sumando todos los *Af* se obtiene el *Af* total de la unidad de actuación, cifra con valor normativo (igual al *Valor del Suelo Urbanizado VSS*, si se expresara en euros).
- b) Para los distintos ámbitos a urbanizar (sean viarios, espacios libres o dotaciones) se han calculado los costes de urbanización (*CU*) estimados mediante los costes unitarios ya señalados, expresándolos en udas (mediante la división entre 180 €/uda). De otra parte, para el conjunto de cada unidad de actuación se calcula el *Valor Inicial del Suelo (VIS)*, expresándolo también en udas (este valor se determina aplicando el precio unitario medio del suelo en situación rural del entorno y multiplicándolo, en su caso, por un coeficiente corrector de acuerdo a la situación de la unidad).

⁵¹ Este documento, a diferencia del aprobado inicialmente, no ordena pormenorizadamente el SUS.



- c) Calculados los aprovechamientos finales totales, los costes de urbanización y los valores iniciales del suelo, se determina el coeficiente $c2$ de cada unidad de actuación que resulta de la expresión $1 - (CU + VIS) / Af$.
- d) Se determina el aprovechamiento neto An de cada unidad de actuación multiplicando el aprovechamiento final de la misma Af por su coeficiente $c2$. El cociente de An entre la superficie de la unidad de actuación es el aprovechamiento urbanístico medio de la misma an . Ha de tenerse en cuenta que este aprovechamiento medio an no expresa las plusvalías medias del ámbito, ya que en el mismo se incluye el valor del suelo que pasará a propiedad municipal. Su determinación tiene por objeto la justificación del requisito legal de que las unidades de actuación no difieran entre sí más del 15%, pero no es la cuantía del contenido económico de los propietarios privados del ámbito SUNC a efectos de la equidistribución.
- e) Se agrupan todas las unidades de actuación que se incluyen en un mismo *ámbito de SUNC* y se obtienen para cada uno de ellos los valores totales de Af , CU y VIS ; asimismo, a partir de estos totales, se determina $c2$ para cada ámbito SUNC.
- f) Para cada ámbito de SUNC se determina el aprovechamiento neto total An , multiplicando el aprovechamiento final total Af por el coeficiente $c2$ del ámbito. También se establece el aprovechamiento medio an , como cociente del aprovechamiento neto total An entre la superficie total de las unidades de actuación del ámbito; este aprovechamiento medio an sólo tiene por objeto verificar que entre los ámbitos SUNC de una misma área territorial no haya diferencias superiores al 15%.
- h) El aprovechamiento neto de derecho $An(d)$ de cada unidad de actuación resulta del producto del aprovechamiento medio de reparto anr por la superficie de la misma. A su vez, el aprovechamiento final de derecho $Af(d)$ de cada unidad de actuación es la suma del aprovechamiento neto de derecho $An(d)$ más los costes de urbanización (CU) y el valor inicial del suelo (VIS). Ahora bien, dado que la suma de los costes de urbanización y del valor inicial del suelo es igual al producto del aprovechamiento final de la unidad de actuación por $(1 - c2)$, el aprovechamiento final de derecho de cada unidad de actuación resulta de la expresión: $Af(d) = An(d) + Af(1 - c2)$. La cuantía de $Af(d)$, en udas, corresponderá al aprovechamiento final de todas las parcelas lucrativas que en el proceso de equidistribución interior han de ser adjudicadas a los propietarios de la correspondiente unidad de actuación.
- i) Lógicamente, el aprovechamiento final de cesión $Af(c)$ de cada unidad de actuación es la diferencia entre el aprovechamiento final de la misma Af y el aprovechamiento de derecho $Af(d)$. La cuantía de $Af(c)$, en udas, corresponderá al aprovechamiento final de todas las parcelas de la unidad de actuación a ceder al Ayuntamiento.
- j) El porcentaje del aprovechamiento de cesión $Af(c)$ respecto del aprovechamiento final Af de la unidad de actuación no es necesariamente el 10%, debido a que el derecho de los propietarios es igual al 90% del aprovechamiento medio anr del correspondiente ámbito de SUNC, que no es igual al aprovechamiento medio de cada una de las unidades de actuación incluidas en el ámbito (pero las diferencias son inferiores al 15%). No obstante, la suma de aprovechamientos de cesión de todas las unidades de actuación de un ámbito SUNC sí son exactamente el 10% del total del aprovechamiento final de dicho ámbito.

En la tabla que se adjunta a continuación se recogen, para todas las unidades de actuación que el PGO delimita y ordena pormenorizadamente en suelo urbano no consolidado (agrupadas en las dos áreas de reparto y dentro de cada una en los 5 y 7 ámbitos resultantes), los datos del proceso de cálculo descrito en los apartados precedentes.

Unidad de actuación (código)	Sup.Suelo			Aprovech. final		Costes			Aprovechamiento neto					Equidistribución			
	S2 (m ² s)	E (m ² c)	Edific. e (m ² s/m ² c)	c1 udas	Af udas	CU udas	VIS udas	CU+VIS udas	c2 udas	An udas	an udas/m ²	Dif. %	anr udas/m ²	An(d) udas	Af(d) udas	Af(c) udas	Cesión %Af
0101_1	29.428	16.251	0,552	1,623	26.369	10.165	4.709	14.873	0,4359	11.495	0,3906			8.578	23.451	2.918	11,07%
0103_6	5.708	2.274	0,398	2,388	5.430	2.667	837	3.504	0,3546	1.926	0,3374			1.664	5.168	262	4,82%
01-LA PUNTA	35.137	18.525	0,527	1,717	31.799	12.832	5.546	18.378	0,4221	13.421	0,3820	13,64%	0,2915	10.241	28.619	3.180	10,00%
0203_1	14.281	4.340	0,304	2,500	10.850	2.954	2.737	5.691	0,4755	5.159	0,3612			3.534	9.225	1.625	14,98%
0204_1	10.655	7.399	0,694	2,728	20.188	13.941	2.131	16.072	0,2038	4.115	0,3862			2.636	18.709	1.479	7,33%
02-BAJAMAR	24.937	11.739	0,471	2,644	31.037	16.895	4.868	21.764	0,2988	9.274	0,3719	6,48%	0,2474	6.170	27.934	3.104	10,00%
0301_2	2.879	2.172	0,755	1,397	3.034	1.502	480	1.981	0,3470	1.053	0,3657			798	2.779	255	8,40%
0301_23	3.978	2.403	0,604	1,450	3.484	1.246	663	1.909	0,4523	1.576	0,3862			1.102	3.011	473	13,59%
0302_17	3.604	1.814	0,503	1,400	2.540	592	601	1.192	0,5306	1.348	0,3739			999	2.191	349	13,73%
0303_21	2.907	2.149	0,739	1,400	3.009	1.492	484	1.977	0,3430	1.032	0,3550			806	2.782	226	7,52%
0303_27	2.551	4.454	1,746	0,870	3.874	2.366	510	2.877	0,2575	997	0,3911			707	3.583	291	7,50%
03-TEJUNA	15.918	12.993	0,816	1,227	15.941	7.197	2.738	9.936	0,3767	6.006	0,3773	10,39%	0,2771	4.412	14.347	1.594	10,00%
0402_6	5.152	3.505	0,680	1,178	4.130	1.458	859	2.317	0,4390	1.813	0,3519			1.336	3.653	477	11,54%
0405_3	18.559	9.092	0,490	1,606	14.603	5.131	3.093	8.224	0,4369	6.380	0,3438			4.814	13.038	1.565	10,72%
0405_26	8.838	5.695	0,644	1,450	8.258	3.653	1.473	5.126	0,3793	3.132	0,3544			2.293	7.419	839	10,16%
0407_1	26.303	15.363	0,584	1,311	20.144	6.721	4.384	11.105	0,4487	9.039	0,3436			6.823	17.928	2.216	11,00%
0407_9	36.178	18.847	0,521	1,310	24.681	7.216	6.030	13.246	0,4633	11.435	0,3161			9.385	22.631	2.050	8,31%
0409_2	10.004	5.291	0,529	1,350	7.143	2.131	1.667	3.799	0,4682	3.344	0,3343			2.595	6.394	749	10,48%
04-VALLE GUERRA	105.034	57.793	0,550	1,366	78.959	26.311	17.506	43.816	0,4451	35.143	0,3346	10,80%	0,2594	27.247	71.063	7.896	10,00%
0501_2	19.071	6.475	0,340	2,000	12.950	2.872	2.924	5.797	0,5524	7.154	0,3751			5.793	11.589	1.361	10,51%
0501_3	4.967	2.274	0,458	2,000	4.549	1.665	795	2.459	0,4593	2.089	0,4206			1.509	3.968	580	12,76%
0501_4	4.295	1.609	0,375	2,000	3.217	906	687	1.593	0,5047	1.624	0,3781			1.304	2.898	319	9,92%
0503_2	23.719	9.142	0,385	2,000	18.284	4.691	4.301	8.992	0,5082	9.292	0,3918			7.204	16.196	2.088	11,42%
0507_7	10.797	5.628	0,521	2,600	14.634	8.900	1.440	10.340	0,2934	4.294	0,3977			3.279	13.619	1.015	6,93%
05-GUAMASA	62.848	25.128	0,400	2,134	53.634	19.034	10.147	29.181	0,4559	24.453	0,3891	10,82%	0,3037	19.090	48.271	5.363	10,00%
SUNC NORTE	243.874	126.179	0,517	1,675	211.371	82.270	40.805	123.074	0,4177	88.296	0,3621	14,01%	0,2754	67.159	190.234	21.137	10,00%
0801_19	2.942	2.198	0,747	2,239	4.920	2.034	817	2.851	0,4206	2.069	0,7033			1.529	4.380	540	10,98%
0802_6	15.373	10.159	0,661	2,058	20.904	7.016	4.100	11.116	0,4682	9.788	0,6367			7.989	19.105	1.799	8,61%
0802_88	3.114	1.805	0,580	2,300	4.151	1.436	830	2.266	0,4541	1.885	0,6054			1.618	3.884	267	6,43%
0802_88	13.158	10.220	0,777	1,844	18.844	6.815	3.509	10.324	0,4521	8.519	0,6475			6.838	17.162	1.682	8,92%
0808_16	11.718	7.065	0,603	2,227	15.735	4.775	3.125	7.899	0,4980	7.836	0,6687			6.089	13.989	1.746	11,10%
0808_28	89.389	33.080	0,370	3,057	101.116	23.412	23.837	47.249	0,5327	53.867	0,6026			46.453	93.702	7.414	7,33%
0809_3	33.342	11.199	0,336	3,400	38.077	7.226	9.262	16.487	0,5670	21.589	0,6475			17.327	33.814	4.262	11,19%
0810_1	25.614	9.661	0,377	3,026	29.231	4.513	6.830	11.343	0,6119	17.887	0,6984			13.311	24.654	4.577	15,66%
0810_13	32.545	12.281	0,377	3,100	38.073	8.186	8.679	16.864	0,5570	21.208	0,6516			16.913	33.777	4.295	11,28%
0810_22	35.822	13.388	0,374	3,100	41.502	8.696	9.552	18.249	0,5603	23.253	0,6491			18.615	36.864	4.638	11,18%
0810_24	7.360	2.939	0,399	3,100	9.112	2.378	1.963	4.341	0,5236	4.771	0,6482			3.825	8.166	946	10,38%
08-LA VEGA	270.376	113.995	0,422	2,822	321.664	76.487	72.503	148.990	0,5368	172.673	0,6386	14,31%	0,5197	140.507	289.497	32.166	10,00%
0901_7	6.799	3.208	0,472	2,400	7.698	2.893	907	3.800	0,5064	3.899	0,5734			3.096	6.896	802	10,42%
0901_12	7.157	2.625	0,367	2,700	7.087	1.753	1.097	2.850	0,5979	4.237	0,5920			3.259	6.109	978	13,80%
0901_13	2.552	1.096	0,429	2,700	2.959	1.110	391	1.501	0,4927	1.458	0,5713			1.162	2.663	296	10,00%
0902_1	2.450	1.678	0,685	1,500	2.516	768	327	1.095	0,5649	1.422	0,5803			1.115	2.210	306	12,17%
0902_3	9.635	3.714	0,385	2,700	10.028	3.794	1.285	5.079	0,4935	4.949	0,5136			4.388	9.466	562	5,60%
0905_1	7.157	3.671	0,513	2,100	7.708	2.552	954	3.506	0,5452	4.202	0,5872			3.259	6.765	943	12,24%
0906_1	14.065	6.421	0,456	2,217	14.235	4.619	1.875	6.494	0,5438	7.740	0,5503			6.405	12.899	1.336	9,38%
09-LAS MERCEDES	49.815	22.411	0,450	2,331	52.232	17.488	8.836	24.325	0,5343	27.907	0,5602	13,24%	0,4554	22.884	47.008	5.223	10,00%
1008_2	2.267	2.950	1,301	1,000	2.950	1.017	579	1.596	0,4589	1.353	0,5971			1.209	2.805	144	4,89%
1014_1	20.391	10.967	0,538	2,416	26.501	7.442	5.211	12.653	0,5225	13.848	0,6791			10.878	23.531	2.970	11,21%
1014_2	26.151	12.180	0,466	2,422	29.496	6.330	6.683	13.013	0,5588	16.483	0,6303			13.951	26.965	2.531	8,58%
1014_8	15.705	9.039	0,576	2,419	21.869	7.041	4.014	11.054	0,4945	10.815	0,6886			8.378	19.433	2.436	11,14%
10-ZONA CENTRO	64.514	35.136	0,545	2,300	80.816	21.830	16.487	38.317	0,5259	42.499	0,6587	13,29%	0,5335	34.417	72.734	8.082	10,00%
1101_10	5.289	2.908	0,550	2,060	5.992	1.551	1.102	2.653	0,5572	3.339	0,6313			2.565	5.218	774	12,91%
1106_1	17.264	15.416	0,893	1,361	20.989	6.783	3.597	10.379	0,5055	10.609	0,6145			8.373	18.753	2.236	10,65%
1108_1	15.117	8.201	0,543	2,132	17.481	5.667	3.149	8.816	0,4957	8.665	0,5732			7.331	16.147	1.333	7,63%
1109_1	12.098	10.236	0,846	1,391	14.242	4.533	2.520	7.054	0,5047	7.188	0,5941			5.867	12.921	1.320	9,27%
1109_9	3.954	2.630	0,665	1,700	4.471	1.381	824	2.205	0,5068	2.266	0,5731			1.918	4.122	349	7,80%
1111_1	4.592	3.768	0,821	1,954	7.												

4.5.8. Esquema general de la distribución de los aprovechamientos en los sectores de SUS

Se describe a continuación el método operativo mediante el cual el presente PGO ha procedido a la distribución de los aprovechamientos en los ámbitos de SUNC:

- a) En la ficha normativa de cada sector se indican las superficies de suelo (tanto del sector S2 como de los sistemas generales exteriores S3 adscritos al mismo) la edificabilidad máxima, así como los ámbitos A5 vinculados al sector.
- b) En base a los tanteos y correcciones realizadas a partir de la ordenación pormenorizada del documento aprobado inicialmente, se ha realizado una hipótesis razonable de distribución de la superficie edificable total del sector por productos inmobiliarios a fin de obtener el valor de $c1$, que también se incorpora a dicha ficha con carácter normativo. De otra parte, para cada sector se fija un coeficiente $c2$ también con carácter normativo, calculado tal como se expone en el anterior epígrafe 3.2.3 para el suelo urbanizable.
- c) El producto de la superficie edificable del sector por el coeficiente $c1$, da como resultado la cuantía del aprovechamiento final Af , también con alcance normativo.
- d) El producto del aprovechamiento final Af por el coeficiente $c2$, da como resultado la cuantía del aprovechamiento neto An , que también se indica en la ficha del sector.
- e) Asimismo, en la ficha se establece el valor del aprovechamiento medio de reparto (anr), que es el cociente del aprovechamiento neto menos el 10% del aprovechamiento final ($An - 0,1Af$) entre la superficie total del sector S2 y los S3 adscritos.
- f) El aprovechamiento neto de derecho $An(d)$ de cada sector resulta del producto del aprovechamiento medio de reparto anr por la superficie total del mismo. A su vez, el aprovechamiento final de derecho $Af(d)$ de cada sector resulta de la expresión: $Af(d) = An(d) + Af(1 - c2)$. La cuantía de $Af(d)$, en udas, corresponderá al aprovechamiento final de todas las parcelas lucrativas que en el proceso de equidistribución interior han de ser adjudicadas a los propietarios de la correspondiente unidad de actuación, valor que se establece con carácter normativo en la ficha.
- i) Lógicamente, el aprovechamiento final de cesión $Af(c)$ de cada sector es la diferencia entre el aprovechamiento final del mismo Af y el aprovechamiento de derecho $Af(d)$. La cuantía de $Af(c)$, en udas, corresponderá al aprovechamiento final de todas las parcelas del sector a ceder al Ayuntamiento. En todos los sectores, $Af(c)$ es el 10% de Af (aunque no necesariamente tendrá que mantenerse esta proporción en cada una de las unidades de actuación que eventualmente delimite el plan parcial).

En la tabla que se adjunta a continuación se recogen, para todas las unidades de actuación que el PGO delimita y ordena pormenorizadamente en suelo urbano no consolidado (agrupadas en las dos áreas de reparto y dentro de cada una en los 5 y 7 ámbitos resultantes), los datos del proceso de cálculo descrito en los apartados precedentes.

Sector SUSNO		Sup.Suelo	SG ads.	Sup.Edif.	Edific.	Aprov. final		Aprovechamiento neto					Equidistribución			
(código)	Nombre	S2	S3	E	e	c1	Af	c2	An	an	Dif	anr	An(d)	Af(d)	Af(c)	Cesión
		(m2s)	(m2s)	(m2c)	m2s/m2c		udas		udas	udas/m2	%	udas/m2	udas	udas	udas	%Af
0103_1	Punta del Hidalgo	45.502	0	23.388	0,514	1.853	43.336	0,950	41.169	0,9048		0,8095	36.835	39.002	4.334	10,00%
0201_1	Náutico	39.522	0	16.362	0,414	2.405	39.356	0,950	37.388	0,9460		0,8464	33.452	35.420	3.936	10,00%
0205_1	Montalmar	22.066	0	8.492	0,385	2.600	22.078	0,900	19.870	0,9009		0,8008	17.662	19.870	2.208	10,00%
0301_1	La Asomada	56.627	0	39.809	0,703	1.401	55.772	0,900	50.195	0,8864		0,7879	44.618	50.195	5.577	10,00%
0305_1	Tejina Oeste	63.311	0	37.353	0,590	1.453	54.271	0,950	51.557	0,8144		0,7286	46.130	48.844	5.427	10,00%
0306_1	La Palmita	50.531	0	36.938	0,731	1.403	51.832	0,800	41.465	0,8206		0,7180	36.282	46.648	5.183	10,00%
0307_1	Milán	92.413	3.414	60.623	0,656	1.494	90.589	0,950	86.059	0,8981		0,8035	77.001	81.530	9.059	10,00%
0404_1	Interior Valle Guerra	89.077	0	65.026	0,730	1.343	87.317	0,950	82.951	0,9312		0,8332	74.220	78.585	8.732	10,00%
0402_1	El Moral	20.847	0	13.738	0,659	1.446	19.864	0,900	17.878	0,8576		0,7623	15.891	17.878	1.986	10,00%
0502_1	La Cordillera	116.456	0	49.960	0,429	1.990	99.405	1,100	109.345	0,9389		0,8536	99.405	89.464	9.940	10,00%
0506_1	El Boquerón	15.434	0	11.329	0,734	1.359	15.391	0,950	14.621	0,9474		0,8476	13.082	13.852	1.539	10,00%
0601_1	Los Rodeos 1	69.143	0	36.231	0,524	1.708	61.864	1,050	64.958	0,9395		0,8500	58.771	55.678	6.186	10,00%
0602_1	Los Rodeos 2	60.065	13.968	38.982	0,649	1.714	66.804	0,950	63.464	0,8572		0,7670	56.783	60.123	6.680	10,00%
0603_1	Cruz Chica	75.567	0	32.796	0,434	1.799	59.003	1,050	61.954	0,8198		0,7418	56.053	53.103	5.900	10,00%
TOTAL SUSNO NORTE		816.551	17.382	471.027	0,577	1.628	766.881	0,969	742.874	0,8908	14,04%		666.186	690.193	76.688	10,00%
0802_1	San Lázaro	94.124	0	61.839	0,657	1.912	118.219	0,800	94.575	1,0048		0,8792	82.753	106.397	11.822	10,00%
0806_1	San Diego	102.640	29.673	46.599	0,454	3.232	150.625	1,000	150.625	1,1384		1,0246	135.563	135.563	15.063	10,00%
0808_1	Las Gavias	75.666	10.617	44.340	0,586	2.214	98.161	1,000	98.161	1,1377		1,0239	88.344	88.344	9.816	10,00%
1014_1	La Rúa	14.195	0	8.020	0,565	2.396	19.218	0,800	15.374	1,0831		0,9477	13.453	17.296	1.922	10,00%
1103_1	Valle Colino Ind.	72.527	7.203	51.204	0,706	1.650	84.487	1,000	84.487	1,0597		0,9537	76.038	76.038	8.449	10,00%
1105_1	Valle Colino	83.048	0	56.473	0,680	1.587	89.605	1,000	89.605	1,0790		0,9711	80.645	80.645	8.961	10,00%
1112_1	Las Mantecas	112.212	82.530	107.724	0,960	2.011	216.664	1,000	216.664	1,1126		1,0013	194.998	194.998	21.666	10,00%
1214_1	Las Palomas	194.721	0	129.684	0,666	1.743	226.014	0,950	214.713	1,1027		0,9866	192.112	203.412	22.601	10,00%
1303_1	El Cubanito	70.875	0	51.030	0,720	1.493	76.198	1,000	76.198	1,0751		0,9676	68.578	68.578	7.620	10,00%
1304_1	Geneto Norte	218.910	26.927	134.192	0,613	2.087	280.045	1,000	280.045	1,1391		1,0252	252.040	252.040	28.004	10,00%
1307_1	San Miguel 1	307.059	0	167.654	0,546	1.806	302.716	1,000	302.716	0,9859		0,8873	272.445	272.445	30.272	10,00%
1308_1	El Drago	167.301	0	91.681	0,548	1.735	159.039	1,100	174.943	1,0457		0,9506	159.039	143.135	15.904	10,00%
1309_1	San Bartolomé	358.138	82.495	225.985	0,631	1.848	417.507	1,050	438.383	0,9949		0,9001	396.632	375.757	41.751	10,00%
1312_1	Bocatuerta	144.805	36.966	105.273	0,727	1.797	189.134	1,000	189.134	1,0405		0,9365	170.221	170.221	18.913	10,00%
1315_1	La Visitilla	184.220	40.798	154.745	0,840	1.488	230.229	1,000	230.229	1,0232		0,9208	207.206	207.206	23.023	10,00%
1402_1	El Centenero	191.985	0	170.291	0,887	1.209	205.933	0,950	195.636	1,0190		0,9118	175.043	185.339	20.593	10,00%
1407_1	La Viña	59.072	0	55.232	0,935	1.154	63.780	0,950	60.572	1,0254		0,9175	54.196	57.384	6.376	10,00%
TOTAL SUSNO SUR		2.451.498	317.209	1.661.966	0,678	1,762	2.927.554	0,995	#####	1,0518	13,46%		2.619.305	2.634.798	292.755	10,00%

Distribución de los aprovechamientos en los sectores de SUS



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 A_f (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 el 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*⁵², 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.

⁵² 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 posibilite 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* lucrativa (sin calificación demanial) 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, 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 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.

En estas parcelas, previamente al ejercicio de sus facultades urbanísticas, los propietarios tienen derecho a instar la expropiación de la franja frontal calificada como viario y el deber de completar la urbanización sobre la misma o, en caso de que convenga llevar a cabo dichas obras para el tramo completo de calle, abonar al Ayuntamiento los costes del proyecto de urbanización correspondiente. Por imposibilidad material, las franjas que han de ser objeto de expropiación en cada parcela no se delimitan expresamente en la BDG-17, pero quedan 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*. El aprovechamiento de derecho de los propietarios de estas parcelas es, por tanto, el valor del aprovechamiento urbanístico de la parte de su parcela al interior de la alineación (parcela neta) de acuerdo a las condiciones del Plan más el valor de expropiación de la franja central y menos el coste de las obras de urbanización pendientes.

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, los propietarios de las mismas no pueden materializar el aprovechamiento urbanístico derivado de las condiciones que el PGO establece sobre la pieza correspondiente. Una vez se hayan producido los correspondientes actos de parcelación, estas parcelas se encontrarán en alguna de las situaciones descritas en los anteriores epígrafes y, por tanto, podrán materializar la cuantía del aprovechamiento urbanístico.



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.

En los supuestos de terrenos a publicar, 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 A3⁵³, 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 A1, 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.

⁵³Con 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* (*Af*) como sumatoria de los productos de la superficie edificable estimada de cada pieza por el coeficiente *cI* del producto inmobiliario asignado a la misma. Dividiendo el valor obtenido de *Af* entre la superficie edificable *lucrativa* total de las piezas en suelo urbano consolidado del AUH resulta el *coeficiente medio de producto inmobiliario* (*cIm*)⁵⁴. 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* (*af*, en este caso) es el cociente del *aprovechamiento urbanístico final* (*Af*) entre la superficie neta de suelo *lucrativo*⁵⁵.

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 (*af* 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.

⁵⁴Un 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 *cI* del producto inmobiliario correspondiente da como resultado el coeficiente medio del AUH.

⁵⁵ 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)	SD / SL k	af (udas/m2s)	af corr.
01-PH	Punta del Hidalgo	1.4907	315.956	471.006	262.210	5.466	2,08%	1,7596	1,7596
0101	El Carmen_La Hoya	1,0620	65,309	69,359	43,073	3,997	9,28%	1,4735	1,5774
0102	Tesesinte	2,1050	138,533	291,611	115,761	0	0,00%	2,5191	2,4676
0103	La Punta Casco	1,4005	33,881	47,451	30,940	1,469	4,75%	1,4641	1,5023
0104	El Homician	0,8000	78,233	62,586	72,436	0	0,00%	0,8640	0,8464
02-BM	Bajamar	2.0503	311.198	638.051	300.524	2.204	0,73%	2,1077	2,1077
0201	Náutico	1,8670	36,965	69,013	38,849	840	2,16%	1,7388	1,7635
0202	Porlier	1,3260	8,825	11,701	20,561	0	0,00%	0,5691	0,5650
0203	Lagunamar_Achimencey	1,9695	54,031	106,413	79,870	0	0,00%	1,3323	1,3226
0204	Bajamar Casco	2,2000	132,333	291,133	56,896	1,363	2,40%	4,9972	5,0797
0205	Montalmar	1,6105	17,105	27,547	19,261	0	0,00%	1,4302	1,4198
0206	Vernetta	2,1350	61,941	132,243	85,087	0	0,00%	1,5542	1,5429
03-TJ	Tejina	1.1525	854.738	985.093	702.045	52.255	7,44%	1,3060	1,3060
0301	La Asomada	1,0815	98,497	106,524	90,810	6,164	6,79%	1,0985	1,0918
0302	Lomo las Rias	1,2115	43,097	52,211	76,190	2,828	3,71%	0,6608	0,6378
0303	Cardoncillo	0,9700	177,798	172,464	111,248	10,325	9,28%	1,4186	1,4429
0304	El Ramal	1,3645	145,723	198,838	92,753	4,216	4,55%	2,0505	1,9952
0305	Tejina Oeste	1,1295	111,185	125,584	58,243	2,439	4,19%	2,0695	2,0068
0306	La Palmita	1,3775	121,010	166,691	49,077	682	1,39%	3,3499	3,1612
0307	Milán	1,1415	68,182	77,830	48,203	0	0,00%	1,6146	1,5028
0308	Camino Cardón	0,9000	11,320	10,188	13,691	2,811	20,53%	0,6174	0,6926
0310	El Pico	0,9900	45,192	44,740	106,588	14,669	13,76%	0,3690	0,3907
0311	Camino Arico	0,9600	9,360	8,986	16,981	1,828	10,76%	0,4777	0,4925
0312	Casas de Milán	0,9000	23,375	21,038	38,261	6,293	16,45%	0,4722	0,5118
04-VG	Valle de Guerra	1.1286	679.570	766.968	657.415	29.003	4,41%	1,1173	1,1173
0401	El Cantillo	0,9635	61,711	59,459	66,518	483	0,73%	0,8874	0,8561
0402	Calle El Moral	1,0765	81,499	87,733	70,860	2,581	3,64%	1,1946	1,1858
0404	Interior Valle Guerra	1,2635	116,802	147,579	78,185	5,756	7,36%	1,7581	1,8078
0405	El Calvario	1,2215	103,944	126,967	92,724	3,790	4,09%	1,3155	1,3114
0406	La Carta	1,3605	35,363	48,111	47,047	0	0,00%	1,0226	0,9794
0407	Toscas Abajo	1,0825	130,285	141,033	131,295	4,321	3,29%	1,0399	1,0288
0408	Toscas Arriba	0,9350	58,411	54,614	60,535	2,751	4,54%	0,8630	0,8641
0409	Calle el Vino	1,1248	70,799	79,631	81,567	5,679	6,96%	0,9127	0,9350
0411	Camino El Realejo	0,9000	4,744	4,270	10,057	1,170	11,63%	0,3803	0,4066
0412	Collazos	1,3000	7,896	10,265	14,117	2,472	17,51%	0,6188	0,6964
0413	La Barranquera	0,9000	8,117	7,305	4,510	0	0,00%	1,6199	1,5514
05-GM	Guamasa	1.6684	399.555	666.622	659.290	32.275	4,90%	0,9639	0,9639
0501	Guamasa Casco	1,8310	74,413	136,250	124,623	3,459	2,78%	1,0638	1,0423
0502	La Cordillera	1,7000	22,643	38,493	29,903	3,628	3,74%	0,9300	0,9300
0503	Suertes Largas 1	1,9780	62,119	122,871	128,653	2,277	1,77%	0,9384	0,9105
0505	Suertes Largas 2	1,7285	45,208	78,142	78,857	1,856	2,35%	0,9681	0,9447
0506	El Boquerón	1,5495	52,055	80,659	64,964	2,624	4,04%	1,1934	1,1837
0507	Tabares	1,6325	73,296	119,656	108,298	4,443	4,10%	1,0613	1,0533
0508	Garimba	1,3395	58,552	78,430	102,379	11,978	11,70%	0,6858	0,7303
0509	El Charcón	1,0755	11,269	12,120	21,613	2,010	9,30%	0,5131	0,5346
06-RD	Los Rodeos	1.4514	451.362	655.112	784.607	78.087	9,95%	0,7594	0,7594
0601	Rodeo 1	1,7810	124,675	222,047	166,495	24,913	14,96%	1,1601	1,2129
0602	Rodeo 2	1,4860	85,655	127,283	99,910	10,709	10,72%	1,1506	1,1587
0603	Cruz Chica	1,5745	81,739	128,698	128,873	6,322	4,91%	0,9519	0,9082
0605	El Ortigal Bajo	1,1240	43,200	48,557	112,067	12,775	11,40%	0,3889	0,3941
0606	El Ortigal	1,2665	60,059	76,065	151,607	11,449	7,55%	0,4665	0,4563
0608	El Ortigal Alto	0,9600	33,872	32,517	77,234	6,962	9,01%	0,3862	0,3829
0609	Guillén	0,9000	22,162	19,946	48,421	4,957	10,24%	0,3737	0,3746
07-AE	Coromoto - Aeropuerto	1.5061	885.463	1.333.577	617.028	48.776	7,90%	2,0030	2,0030
0701	San Lázaro Aeropuerto	1,4170	72,814	103,177	84,176	0	0,00%	1,2257	1,1359
0702	San Lázaro Sur	1,2185	39,099	47,642	50,111	10,291	20,54%	0,7887	0,8811
0703	Bajada_Portezuelo	1,4040	135,084	189,658	114,853	11,170	9,73%	1,5049	1,5303
0704	Coromoto Norte	1,7150	339,792	582,744	149,570	9,087	6,08%	3,6730	3,6107
0705	Coromoto Sur	1,4260	150,731	214,943	94,442	665	0,70%	2,2600	2,1092
0706	Coromoto Oeste	1,4065	122,932	172,904	76,980	12,351	16,04%	1,9355	2,0815
0708	Camino La Villa	0,9000	25,012	22,511	46,896	5,212	11,11%	0,4320	0,4449
08-LV	Vega Lagunera	2.6445	1.059.742	2.802.484	1.388.732	49.100	3,54%	1,9491	1,9491
0801	San Benito	2,3775	245,654	584,043	131,333	3,679	2,80%	4,3258	4,2952
0802	San Lázaro_Tornero	2,1140	236,056	499,022	193,443	12,418	6,42%	2,4241	2,4916
0806	San Diego 1	3,1330	62,727	196,525	126,405	4,205	3,33%	1,5047	1,5016
0808	Las Gavias_San Diego	2,7480	170,119	467,487	204,841	16,301	7,96%	2,1140	2,2043
0809	La Manzanilla	3,4000	72,649	247,006	168,391	1,617	0,96%	1,4529	1,4168
0810	Aguere_Las Cañas	3,0950	180,250	557,874	391,361	4,176	1,07%	1,4104	1,3768
0816	El Cristo	2,7310	85,762	234,216	150,650	6,704	4,45%	1,4885	1,5016
0818	Mesa Mota	2,5000	6,525	16,313	22,308	0	0,00%	0,7312	0,7063
09-LM	Las Mercedes	1.6174	601.413	972.700	1.066.761	86.677	8,13%	0,8433	0,8433
0901	El Pino	2,7000	78,755	212,640	139,006	9,354	6,73%	1,4333	1,4148
0902	Achaman_Jardina	2,4750	39,445	97,627	53,218	1,061	1,99%	1,7986	1,6966
0903	Las Canteras	1,1000	62,425	68,668	140,496	128	0,09%	0,4883	0,4520
0904	Camino_Las Peras	2,9760	44,645	132,862	92,454	4,427	4,79%	1,3714	1,3291
0905	El Bronco	1,0000	28,339	28,339	39,228	2,536	6,46%	0,6786	0,6681
0906	Camino_el Rayo	2,5000	55,027	137,567	76,713	463	0,60%	1,7825	1,6585
0907	Fuente Las Negras	1,3045	48,481	63,243	85,685	26,406	30,82%	0,5642	0,6826
0908	Cruz de los Álamos	1,0000	65,789	65,789	149,742	939	0,63%	0,4366	0,4063
0909	Laderas de Nava	0,9000	46,990	42,291	91,578	10,241	11,18%	0,4154	0,4271
0910	Las Mercedes	1,0080	67,122	67,659	84,593	6,504	7,69%	0,7427	0,7397
0911	Jardina	0,9000	44,990	40,491	86,729	21,027	24,25%	0,3758	0,4318
0912	El Lomo	0,8000	19,405	15,524	27,320	3,590	13,14%	0,5022	0,5255

Área Urbanística Homogénea		c1m	E (m2c)	A (udas)	SL (m2s)	SD (m2s)	SD / SL k	af (udas/m2s)	af corr.
10-ZC	Zona Centro	2.9678	1.662.281	4.933.325	762.203	20.564	2,70%	6.3024	6.3024
1001	Centro	4.0500	291.861	1.182.037	102.200	0	0,00%	11,5659	11,2620
1002	San Honorato	2.7600	216.838	598.473	88.657	83	0,09%	6,7441	6,5731
1003	Padre Anchieta	2.7990	96.393	269.803	55.383	348	0,63%	4,8412	4,7436
1004	Cuadrilatero_Campus	3.3700	348.474	1.174.356	85.726	662	0,77%	13,5940	13,3391
1007	Cercado Mesa	2.4650	89.443	220.477	59.042	1.874	3,17%	3,6194	3,6362
1008	Barrio_Nuevo	2.7920	235.295	656.944	125.309	2.858	2,28%	5,1257	5,1049
1009	Barrio El Timple	2.8000	81.423	227.984	36.620	1.712	4,68%	5,9475	6,0621
1010	Urbanización La Verdellada	1.3525	51.940	70.249	28.195	1.756	6,23%	2,3455	2,4261
1012	Barrio de la Verdellada	1.7800	139.909	249.038	67.161	5.352	7,97%	3,4344	3,6106
1013	San Roque	1.0000	22.891	22.891	26.541	1.485	5,59%	0,8168	0,8398
1014	La Rúa	2.9730	87.815	261.073	87.369	4.434	5,07%	2,8438	2,9097
11-LC	La Cuesta	1.7489	3.458.229	6.048.146	1.828.959	176.368	9,64%	3.0160	3.0160
1101	Gracia	2.2077	157.986	348.783	105.656	5.827	5,52%	3,1286	3,0108
1102	Hinojosa	1.8823	117.762	221.666	74.785	468	0,63%	2,9456	2,7034
1103	Valle Colino Ind	1.6500	13.467	22.220	11.250	2.690	23,91%	1,5939	1,8013
1105	Valle Colino	1.8925	57.066	107.998	37.900	597	1,58%	2,8054	2,5990
1106	Las Nieves	1.5500	255.938	396.705	116.139	593	0,51%	3,3984	3,1154
1107	Campus_Guajara	1.9100	2.393	4.571	2.046	44.179	2160%	0,0989	2,0380
1108	Mac Kay	1.7140	25.218	43.224	34.066	6.652	19,53%	1,0615	1,1572
1109	La Piterita	1.4895	132.508	197.371	83.638	5.648	6,75%	2,2105	2,1523
1110	Finca España	1.6095	218.895	352.312	101.897	6.884	6,76%	3,2387	3,1535
1111	Villa Hilaria	2.0456	61.652	126.117	48.296	3.357	6,95%	2,4416	2,3817
1112	Las Mantecas Norte	1.9150	141.957	271.848	71.928	17.617	24,49%	3,0359	3,4470
1113	La Higuera	1.9700	243.799	480.284	121.516	2.779	2,29%	3,8641	3,6048
1114	La Cuesta Centro	2.0560	480.677	988.273	203.047	12.366	6,09%	4,5878	4,4391
1115	Las Mantecas Sur	1.7770	164.046	291.509	96.962	11.903	12,28%	2,6777	2,7420
1116	Nuevo Ofra	1.5720	157.991	248.362	90.501	12.084	13,35%	2,4210	2,5029
1117	La Candelaria	1.5290	561.448	858.454	204.998	2.506	1,22%	4,1371	3,8193
1118	Salud Alto	1.3720	166.117	227.912	62.480	98	0,16%	3,6421	3,3270
1120	Vistabella	2.0850	335.252	699.000	122.826	17.348	14,12%	4,9867	5,1905
1122	Ofra_Hospital	1.1345	60.690	68.852	53.223	769	1,44%	1,2752	1,1799
1123	Montaña de Guerra	0.9000	16.020	14.418	32.237	10.984	34,07%	0,3336	0,4079
1124	Valle Tabares	0.9000	19.137	17.223	27.340	428	1,57%	0,6203	0,5746
1125	Valle Jiménez	0.9105	58.620	53.374	109.709	8.534	7,78%	0,4514	0,4437
1126	Lomo Casillas	0.8000	4.243	3.394	8.381	1.008	12,03%	0,3615	0,3694
1127	Charca Tabares	0.8000	5.346	4.277	8.138	1.048	12,88%	0,4655	0,4860
12-TA	Taco	1.2695	2.861.791	3.633.004	1.334.927	182.695	13,69%	2.3939	2.3939
1201	Majuelos_Chumberas	1.5155	285.331	402.109	105.185	1.305	1,24%	3,7760	3,3627
1202	Majuelos Industrial	1.7665	218.048	385.181	160.745	0	0,00%	2,3962	2,1078
1203	Chimisay	1.4025	450.288	631.529	172.479	15.843	9,19%	3,3535	3,2207
1204	Los Andenes	1.2970	286.397	371.457	103.549	16.064	15,51%	3,1055	3,1554
1206	El Pilar	1.4140	167.022	236.169	110.465	7.802	7,06%	1,9969	1,8806
1207	El Cardonal	1.3125	209.179	274.547	109.601	3.666	3,34%	2,4239	2,2034
1208	Taco Centro	1.3730	314.419	431.697	114.414	12.557	10,98%	3,4000	3,3189
1209	Las Industrias	1.3455	186.442	250.858	148.129	7.395	4,99%	1,6130	1,4896
1210	Taco_SanLuisGonzaga	0.9900	197.763	195.786	97.160	4.038	4,16%	1,9347	1,7725
1212	Taco Sur	0.8300	132.350	109.851	49.788	104.679	210,25%	0,7112	1,9408
1213	San Matías	0.7875	426.974	336.242	156.396	7.826	5,00%	2,0475	1,8911
1214	Las Palomas	1.0000	7.578	7.578	7.017	1.520	21,66%	0,8877	0,9500
13-GE	Geneto	1.7645	1.285.071	2.267.543	1.044.148	87.887	8,42%	2.0031	2.0031
1301	Universidad Geneto	2.1493	50.622	108.801	43.790	24.486	55,92%	1,5935	2,2917
1302	Mayber	1.3315	44.755	59.593	36.991	15	0,04%	1,6103	1,4859
1303	El Cubanito	1.7000	43.015	73.125	28.620	10.544	36,84%	1,8671	2,3566
1304	Geneto Norte	1.9500	1.104	2.153	1.752	13.012	4,60%	1,9500	1,9500
1305	El Moral	1.5350	62.172	95.434	69.081	5.452	7,89%	1,2804	1,2742
1306	Guajara	1.7040	96.325	164.138	149.108	0	0,00%	1,1008	1,0153
1307	San Miguel 1	1.3230	54.752	72.437	51.401	13.799	26,85%	1,1110	1,2998
1308	El Drago	1.9500	15.117	29.479	10.736	1.800	4,60%	1,9500	1,9500
1309	San Bartolomé	1.8520	228.136	422.507	126.997	9.378	7,38%	3,0981	3,0686
1310	La Hornera	1.6725	96.110	160.744	74.531	1.126	1,51%	2,1246	1,9893
1311	Parque Comercial	2.9865	176.160	526.101	195.732	1.508	0,77%	2,6673	2,4792
1312	Bocatuerta	1.0500	30.250	31.762	19.339	587	3,04%	1,5940	1,5149
1313	El Hurón	1.0565	178.061	188.129	99.615	2.263	2,27%	1,8466	1,7419
1314	La Piconera	1.7960	93.246	167.470	74.004	1.937	2,62%	2,2053	2,0873
1315	La Vistilla	1.5500	43.869	67.996	11.792	170	1,44%	5,6845	5,3187
1316	El Gramal	1.4995	39.278	58.897	23.532	0	0,00%	2,5029	2,3086
1317	San Miguel 2	1.2080	32.099	38.775	27.126	1.808	6,67%	1,3401	1,3185
14-LB	Los Baldíos	1.1142	439.237	489.401	417.302	31.443	7,53%	1.0906	1.0906
1401	Los Baldíos 1	1.0500	84.363	88.581	60.250	10.656	17,69%	1,2493	1,3672
1402	El Centenero	1.1760	148.283	174.381	90.631	2.112	2,33%	1,8803	1,7893
1403	Los Baldíos 2	1.0500	72.952	76.600	81.056	6.798	8,39%	0,8719	0,8788
1404	Los Baldíos 3	1.0500	16.100	16.905	35.788	4.305	12,03%	0,4217	0,4393
1405	Carretera La Esperanza	1.1640	30.426	35.416	48.682	3.621	7,44%	0,6771	0,6765
1406	La Costurera	1.0500	12.426	13.048	11.335	1.642	14,49%	1,0055	1,0705
1407	Calle La Viña	1.1310	74.686	84.470	89.561	2.309	2,58%	0,9195	0,8771
TOTALES		1.7466	15.265.605	26.663.032	11.826.151	882.798	7,46%	2.0980	2.0980

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 *Af* de un propietario cuyos terrenos tienen calificación demanial será el producto del aprovechamiento unitario *af* por la superficie de suelo de sus terrenos⁵⁶. 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 corresponde.

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.

⁵⁶Eventualmente, en el caso de terrenos de mucha profundidad respecto del viario público que les da el carácter de urbanos consolidados, la superficie se ponderada reduciendo las partes interiores.