

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

F. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

F6. REGULACIÓN DE LAS MODALIDADES DE GESTIÓN SISTEMÁTICA

ÍNDICE

CAPÍTULO PRELIMINAR: MODALIDADES SISTEMÁTICAS DE GESTIÓN --	2
CAPÍTULO PRIMERO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S1: UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE RÉGIMEN GENERAL -----	8
CAPÍTULO SEGUNDO: MODALIDAD ASISTEMÁTICA S2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO DE RÉGIMEN GENERAL -----	5
CAPÍTULO TERCERO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S3. SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS -----	6
CAPÍTULO CUARTO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S4. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTOS RURALES -----	7
CAPÍTULO QUINTO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S5. UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO -----	8



CAPÍTULO PRELIMINAR: MODALIDADES SISTEMÁTICAS DE GESTIÓN

Art. 6.0.1. **Modalidades sistemáticas de gestión.**

1. El presente PGO delimita, en el plano P3 y en la BDG-15, ámbitos de suelos que quedan sometidos a las siguientes modalidades de gestión sistemática:
 - a) Modalidad Sistemática S1: Unidades de actuación de régimen general en suelo urbano no consolidado.
 - b) Modalidad Sistemática S2: Sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de régimen general.
 - c) Modalidad Sistemática S3: Sistemas generales exteriores a los sectores de suelo urbanizable sectorizado y adscritos a éstos.
 - d) Modalidad Sistemática S4: Unidades de actuación en suelo rústico de asentamiento rural.
 - e) Modalidad Sistemática S5: Unidades de actuación en régimen transitorio.

Art. 6.0.2. **Aplicación de la normativa del presente Título.**

1. Las unidades de actuación incluidas en los ámbitos sistemáticos señalados en el artículo anterior deberán ser desarrolladas mediante los sistemas de actuación que para cada uno de los ámbitos se establece en la ficha correspondiente, de acuerdo con los mecanismos regulados en los Títulos terceros del TRLOTENC y RGC.
2. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, la normativa incluida en el presente Título será de obligatoria aplicación en lo que atañe a:
 - a) Las particularidades en la gestión de dichas unidades, incluyendo los procedimientos que se establecen, los cuales complementarán las obligaciones legales establecidas en los citados Títulos terceros del TRLOTENC y RGC.
 - b) Los mecanismos a través de los cuales la administración obtendrá de manera gratuita las dotaciones y equipamientos que se recogen en la correspondiente ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO PRIMERO: MODALIDAD ASISTEMÁTICA S1: UNIDADES DE AC- TUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE RÉGIMEN GENERAL

Art. 6.1.1. Descripción de la Modalidad Sistemática S1

1. El presente Plan General asigna en el plano P3 y en la BDG-18 concretos terrenos a la modalidad sistemática S1, con objeto de posibilitar la materialización directa de sus determinaciones de acuerdo con el sistema de ejecución establecido y los mecanismos previstos en los títulos terceros del TRLOTENC y RGC, para lo que:
 - a) Configura cada uno de dichos ámbitos como una unidad de actuación.
 - b) Establece de manera directa su ordenación pormenorizada completa.
 - c) Asigna el sistema de ejecución mediante el cual debe gestionarse.
 - d) Establece tanto el aprovechamiento urbanístico final de la unidad, como el aprovechamiento de derecho de los propietarios.
 - e) Establece las condiciones de programación.
2. Cada ámbito de gestión S1 cuenta con una ficha normativa específica, que se contiene en el documento Fc, dentro del volumen F10: Ficheros anexos a las Normas de Ordenación Pormenorizada. Las determinaciones de las fichas se recogen asimismo en los correspondientes campos de la BDG-18 (Gestión sistemática).

Art. 6.1.2. Efectos de la delimitación de unidades de Actuación

1. Al haber incluido directamente el presente PGO los terrenos en una unidad de actuación, los mismos quedan en situación de reparcelación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio.
2. Sin perjuicio de la delimitación establecida por el presente PGO, los instrumentos de gestión que desarrollen cada una de las unidades de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5 por 100 de la superficie de su ámbito, cuando la misma sea necesaria por una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. Sin embargo, tales reajustes sólo se admitirán cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados, lo cual deberá justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo.
3. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación fuera de lo previsto en el apartado anterior requerirá la modificación de la ordenación pormenorizada del presente PGO.

Art. 6.1.3. Aprovechamientos de las unidades de actuación

1. En la ficha específica de cada unidad de actuación S1 se establecen con alcance vinculante las cuantías, en *udas*, de los distintos aprovechamientos urbanísticos asignados a la misma por el presente Plan General de Ordenación.





2. El **aprovechamiento urbanístico final** de cada unidad de actuación S1 se obtiene como suma de los productos de las superficies edificables máximas de las piezas lucrativas por el coeficiente *c1* que el Plan General asigna a la misma. El valor del coeficiente, que también es vinculante, resulta de homogeneizar las superficies edificables de los productos inmobiliarios previstas en cada pieza.
3. El instrumento de gestión que haya de definir las parcelas urbanísticas acordes con la ordenación pormenorizada asignará a cada una de ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponda. La suma de los aprovechamientos urbanísticos de todas las parcelas lucrativas deberá ser igual a la cuantía del aprovechamiento urbanístico final establecida en la ficha normativa y en la BDG-18.
4. El **aprovechamiento final de derecho** $Af(d)$ atribuible a los propietarios se obtiene mediante la siguiente expresión: $Af(d) = anr ST + Af(1 - c2)$, donde:
 - anr*, es el aprovechamiento medio de reparto, expresado en udas/m2s, del ámbito de SUNC en el cual se sitúa la unidad de actuación S1. Los aprovechamientos medios de reparto son determinaciones estructurales y, como tales, sus valores vinculantes se establecen en los artículos 2.5.3 y 2.6.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
 - ST*, es la superficie total del ámbito S1 correspondiente, expresada en m2s.
 - Af*, es la cuantía, en *udas*, del aprovechamiento urbanístico final de la correspondiente unidad de actuación, establecido en la ficha normativa específica.
 - c2*, es el coeficiente de urbanización que resulta de ponderar los costes de urbanización y el valor inicial del suelo respecto del aprovechamiento final de la unidad de actuación. El valor de *c2* se establece con carácter vinculante para cada unidad de actuación S1.
5. Una vez cumplidas las pertinentes obligaciones urbanísticas, los propietarios de la unidad de actuación tendrán derecho a atribuirse, de acuerdo al instrumento reparcelatorio, parcelas urbanísticas lucrativas cuyos aprovechamientos urbanísticos sumen la cuantía del aprovechamiento final de derecho establecido en la ficha específica y en la BDG-18.
6. En el instrumento reparcelatorio se cederán a favor del Ayuntamiento parcelas cuyos aprovechamientos urbanísticos finales *Af* sumen una cuantía igual a la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico final *Af* de la unidad de actuación y el aprovechamiento final de derecho $Af(d)$.
7. En la ficha específica de cada unidad de actuación se establecen con carácter vinculante las cuantías (en udas) del aprovechamiento urbanístico final *Af* de toda el ámbito, del aprovechamiento final de derecho $Af(d)$ y del aprovechamiento final de cesión $Af(c)$.

CAPÍTULO SEGUNDO: MODALIDAD ASISTEMÁTICA S2: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO DE RÉGIMEN GENERAL

Art. 6.2.1. Descripción de la Modalidad Sistemática S2

1. El presente Plan General configura cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado que delimita como un ámbito de gestión S2, cuya gestión urbanística deberá llevarse a cabo según lo dispuesto en este capítulo.
2. Previamente al inicio de la gestión urbanística, deberá aprobarse sobre cada sector el correspondiente Plan Parcial, cumpliendo las condiciones generales del capítulo tercero del Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, así como las específicas contenidas en la correspondiente ficha normativa del fichero Ba anexo a las Normas de Ordenación Estructural.

Art. 6.2.2. Gestión sistemática de los sectores de suelo urbanizable sectorizado

1. Como se establece en el artículo 3.3.7. de las Normas de Ordenación Estructural, el Plan Parcial habrá de incorporar en su documentación una ficha normativa por cada unidad de actuación que delimite (incluso cuando la extensión completa del sector se configure como una única unidad de actuación).
2. La gestión del sector se llevará a cabo por las unidades de actuación que lo conformen, incluyendo en ellas, en su caso, la superficie de los sistemas generales S3 adscritos. Una vez cumplidas las pertinentes obligaciones urbanísticas, los propietarios de cada unidad de actuación del sector y de los sistemas generales S3 adscritos tendrán derecho a atribuirse, de acuerdo al instrumento reparcelatorio, parcelas urbanísticas lucrativas cuyos aprovechamientos urbanísticos sumen la cuantía del aprovechamiento final de derecho *Af(d)* establecido en la ficha específica y en la BDG-18. En la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a los propietarios y al Ayuntamiento se observarán las condiciones que se regulan en el artículo 6.1.3.

CAPÍTULO TERCERO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S3: SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS.

Art 6.3.1. Descripción de la modalidad sistemática S3.

1. El presente PGO asigna, en el plano P3 y en la BDG-18, determinados terrenos a la modalidad sistemática S3 calificándolos con un destino dotacional de espacios libres o de equipamientos, teniendo dicha asignación como objetivo final:
 - a) La obtención final por la administración de los terrenos incluidos en ámbitos sistemáticos S3 que no sean ya de su titularidad, al objeto de posibilitar la ejecución de la dotación o el equipamiento previsto.
 - b) La correlativa asignación a los titulares de esos terrenos de parcelas finales en ámbitos de gestión sistemáticos situados en suelo urbanizable sectorizado, donde concretar el aprovechamiento urbanístico que les corresponda.
2. En cumplimiento de la prohibición contenida en el artículo 237 RGC, la inclusión de unos terrenos en un ámbito S3, al conllevar como efecto final la obtención gratuita por la administración de tales terrenos, impedirá en cualquier caso la obtención onerosa de los mismos ya sea mediante compraventa o expropiación, estando obligada la administración, al desarrollo de los procedimientos contemplados en el presente Capítulo.
3. De acuerdo con lo establecido en el número anterior, el transcurso del plazo de cinco años establecido en el artículo 150.2 RGC, en ningún caso legitimará el inicio de procedimiento de expropiación forzosa por ministerio de la ley alguno, como sí prevé el artículo 138 TRLOTENC para el caso en el que la obtención de los terrenos se hubiera previsto mediante expropiación, sino que legitimará a los propietarios para instar el inicio de la gestión sistemática del sector al cual hayan sido adscritos por el presente Plan General.

Art 6.3.2. Gestión de los sistemas generales S3

1. La gestión urbanística de los terrenos delimitados como ámbitos de gestión S3 se llevará a cabo integrada en la gestión de una o varias de las unidades de actuación mediante las cuales se ejecute la gestión urbanística del sector al que estén adscritos por este PGO.
2. El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del correspondiente sector, al desarrollar la ficha normativa de la unidad o unidades de actuación del mismo (de acuerdo a lo regulado en el artículo 3.3.7 de las Normas de Ordenación Estructural) asignará a cada una de ellas la superficie precisa de suelo, delimitada con precisión cartográficamente.
3. El inicio de la gestión urbanística de la unidad de actuación correspondiente implicará la inclusión de los propietarios de sistemas generales S3 adscritos a la misma, con los mismos deberes y derechos que el resto de propietarios. La aprobación del correspondiente instrumento reparcelatorio conllevará asimismo la cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos S3 incluidos en la unidad de actuación.

CAPÍTULO CUARTO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S4. UNIDADES DE AC- TUACIÓN EN ASENTAMIENTOS RURALES

Art. 6.4.1. **Definición de unidades de actuación es asentamientos rurales**

1. El presente PGO incluye determinados terrenos situados en suelo rústico de asentamiento rural en unidades de actuación, asignando su gestión a la modalidad asistemática S4.
2. La inclusión en dicha modalidad posibilitará la materialización directa de sus determinaciones de acuerdo con el sistema de ejecución establecido en cada caso y los mecanismos previstos para ello en los títulos terceros del TRLOTENC y RGC.

CAPÍTULO QUINTO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S5: UNIDADES DE AC- TUACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO

Art. 6.5.1. **Definición de unidades de actuación de régimen transitorio**

1. El presente PGO incluye en el plano P3 y en la BDG-18 determinados terrenos dentro de la modalidad sistemática S5 caracterizados por tratarse de unidades de actuación que se encontraban en desarrollo a su entrada en vigor.
2. A los efectos del presente PGO, se entenderá que la unidad de actuación está en desarrollo cuando se haya aprobado el correspondiente instrumento de gestión.
3. El efecto de la inclusión de determinados terrenos en una modalidad sistemática S5 es que el régimen aplicable será el establecido en la normativa vigente en el momento en el cual se aprobó el correspondiente instrumento de gestión.