**SUPUESTO PRÁCTICO DE URBANISMO I**

**Enunciado**

**PLAN PARCIAL USO MIXTO. Sistemas generales, aprovechamiento, dotaciones locales, reajuste de aprovechamiento, reservas de vivienda protegida, aplicación de prima de aprovechamiento.**

**En un suelo urbanizable sin sectorizar clasificado en el PGMO, de un municipio de más de 100.000 habitantes, aprobado en 2009, como de uso mixto, residencial y actividad económica en una proporción de ocupación de suelo del 80 y 20% respectivamente, con un aprovechamiento de referencia de 0,40m2/m2.**

**La superficie del sector a delimitar será de 10has y se le vincularán los sistemas generales, en la cuantía requerida para cumplir con el estándar fijado por la LOTURM y distribuidos proporcionalmente a los porcentajes de ocupación de suelo de ambos usos.**

1. **Calcular la cuantía de suelo para Sistemas generales requeridos por la LOTURM.**

(art. 116)

1. **Calculo del Aprovechamiento resultante.**

(art. 124 d)

1. **Cálculo de dotaciones locales.**

**Calcular la superficie de suelo destinada a dotaciones locales de espacios libres y equipamientos y cuál sería la superficie mínima de suelo de cesión dotacional según la LOTURM.**

(art. 124 e y f)

1. **Ajuste por incremento de aprovechamiento.**

**Ajuste de aprovechamiento y dotaciones incrementando el máximo permitido por la LOTURM. Calcular el aprovechamiento y las dotaciones resultantes.**

(art. 124 d)

1. **Reserva obligatoria para Vivienda Protegida del Sector Mixto**

(D.A.4ª)

1. **Cesión de aprovechamiento. Señalar las opciones legalmente posibles. Calcular la cuantía máxima de aprovechamiento para VPP pública.**

(art. 98)

1. **Incremento máximo de aprovechamiento por aplicación de la prima de aprovechamiento para uso alternativo de vivienda protegida, suponiendo que el PG no hace referencia a este supuesto.**

(art. 124 d.2)

1. **Calculo del aprovechamiento máximo para VPP sin superar el 50% del aprovechamiento total, incremento de dotaciones y cesiones.**
2. **Aplicación de la prima de aprovechamiento hotelero para un hotel de 5\*.**

(art. 124.d2 y 132)

**ANEXO (Referencias de la LOTURM)**

Artículo 98**.** Deberes vinculados a la transformación urbanística.

*Los propietarios de suelo urbanizable estarán sujetos a los siguientes deberes vinculados a la transformación urbanística:*

*a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.*

*b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.*

*c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente ley.*

*d) Ceder los terrenos en que se localice el* ***10%*** *del aprovechamiento del sector. Este porcentaje podrá ser del* ***20%*** *si se destina íntegramente al cumplimiento de la reserva de vivienda de protección pública.*

(…)

*i) Establecer la* ***reserva de suelo*** *necesario para realizar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento residencial de la unidad de actuación con destino a* ***vivienda de protección pública*** *que en su caso establezca el planeamiento y como mínimo la reserva legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en la* ***disposición adicional cuarta de esta ley***.

Art. 116 Determinaciones generales (del PGMO)

*El* ***Sistema General de Espacios Libres*** *estará constituido por los parques y jardines públicos, con un estándar mínimo de* ***20 m2 por cada 100 m2 de aprovechamiento residencial****, referido a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales.*

*El* ***Sistema General de Equipamiento Comunitario*** *estará constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiendo las de titularidad pública y privada, ….*

*Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, el estándar mínimo para el sistema general de equipamiento de titularidad pública será de 4 m2 por cada 100m2 de aprovechamiento residencial, referido a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales.*

*Esta dotación será de 8 m2 en municipios de más de 20.000 habitantes y de* ***13 m2 en los de más de 100.000****, según conste en el censo en el momento de su aplicación.*

*(…)*

*3. Sin perjuicio de las reservas mínimas establecidas en esta ley, el plan podrá calificar suelo para uso exclusivo residencial de protección pública y establecer un porcentaje mínimo de aprovechamiento para este uso específico en determinadas áreas, siempre que se justifique su localización por razones de cohesión social y su viabilidad en función de los planes sectoriales de vivienda.*

*4. También podrá determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de primas de aprovechamiento de hasta el* ***20%*** *para usos que se propongan opcionalmente como alternativos al residencial no protegido, tales como el destinado a vivienda de protección pública, el hotelero u otros de menor valor lucrativo, siempre que sean compatibles con el residencial, debiendo prever el aumento correspondiente de dotaciones aplicando los estándares fijados por el planeamiento. Para el uso hotelero la prima dependerá de la categoría del establecimiento, siendo del* ***20%, 30% y 40%*** *para hoteles de 3, 4 y 5 estrellas respectivamente.*

Art. 119.1.c Determinaciones en suelo urbanizable

*c) La vinculación o adscripción de sistemas generales y la inclusión de cada sector en una de las categorías anteriores deberá justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y al principio de la equidistribución de beneficios y cargas y no se alterará como consecuencia de las modificaciones o primas de aprovechamiento que se apliquen en el planeamiento de desarrollo.*

Art. 124 Determinaciones (de Planes Parciales)

*Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones: (…)*

*d) Determinación del aprovechamiento resultante del sector, aplicando el aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes, de forma que no se supere el máximo de la categoría asignada por el plan.*

*d.1) Este aprovechamiento resultante se podrá ajustar, incrementado o disminuido en cuantía máxima de un* ***10%****, sin que en ningún caso se reduzca la cesión de aprovechamiento lucrativo al ayuntamiento que será como mínimo del* ***10%*** *del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el* ***10%*** *del aprovechamiento resultante del sector.*

*d.2) También se podrá incrementar el aprovechamiento resultante, sobre el resultado de la opción anterior si fuera el caso, para aplicación de la prima de aprovechamiento para usos alternativos como vivienda de protección pública, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General y, en su defecto, en una cuantía de hasta el* ***20 %*** *del aprovechamiento del sector que se destine a estos usos, calificándose específicamente el suelo necesario para su localización e incrementando en el mismo porcentaje la cesión de aprovechamiento.*

*d.3) En ambos supuestos se deberá aumentar o, en su caso, disminuir la cuantía de dotaciones, aplicando el estándar correspondiente a dotaciones generales y locales al aprovechamiento resultante, localizándolas en el propio sector.*

*e) Señalamiento de las reservas de terrenos para espacios libres destinados a parques y jardines, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie será de* ***10m2 por cada 100 m2 de aprovechamiento resultante del sector*** *y no podrá ser inferior al* ***10 %*** *de la superficie del sector, cualquiera que sea su categoría y uso global. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de espacios libres de titularidad privada de uso comunitario así calificada.*

*f) Fijación de las reservas pare equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, para los usos específicos que se indican, aunque su distribución puede ser indicativa:*

*– Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en una cuantía mínima de* ***20 m2 por cada 100 m2 de aprovechamiento resultante del sector destinado a uso residencial****.*

*– Uso global de actividad económica: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector en una cuantía mínima de* ***5 m² por cada 100 m2 de aprovechamiento resultante del sector****, destinado a uso de actividad económica.*

*– Usos mixtos: reserva de suelo con destino a los usos señalados en los apartados anteriores, en proporción al porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uso global, justificando su localización adecuada a las características y necesidades específicas.*

Disposición adicional cuarta. Supuestos de aplicación de la reserva para vivienda protegida**.**

1. *La aplicación de la reserva mínima de suelo para localizar el porcentaje de aprovechamiento residencial destinado a vivienda protegida se realizará en relación con el inicio del instrumento de planeamiento que haya producido o produzca el cambio de ordenación, entendiendo por este la clasificación de suelo para un uso residencial no previsto o el incremento de la edificabilidad residencial (mediante revisión o modificación de planeamiento general o, en su caso, planeamiento de desarrollo).*
2. *A los instrumentos de planeamiento iniciados a partir del 1 de julio de 2008 se aplicará una* ***reserva del 30 % del aprovechamiento*** *para actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano sin consolidar y urbanizable de uso residencial. La reserva se aplicará sobre los incrementos de edificabilidad residencial incluidos en los instrumentos de planeamiento, con relación a la ordenación anteriormente vigente.*

*Dicha reserva podrá distribuirse entre distintas unidades de actuación y sectores incluidos en el ámbito del instrumento de planeamiento, justificando su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y no podrá acumularse en una sola unidad o sector más de un* ***50 %*** *de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida.*

1. *A los instrumentos de planeamiento iniciados entre el 15 de junio de 2004 y el 1 de julio de 2008 se aplicará una reserva del* ***10 % del aprovechamiento residencial*** *previsto por el planeamiento en suelo urbanizable de uso residencial, excepto los de mínima densidad.*

Artículo 132**.** Planes especiales de ordenación urbana*.*

*1. Los Planes Especiales de ordenación o reordenación urbana podrán tener por objeto actuaciones en suelo urbano, o urbanizable ya ordenado, para la descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, reforma, renovación y rehabilitación integral de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética, mejora del medio ambiente y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta ley.*

*2. Cuando se trate de operaciones no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.*

*3. Se preverán los espacios libres y equipamientos públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial, con respecto al previsto en el Plan General o en el planeamiento anterior, aplicándose los estándares sobre los incrementos de aprovechamiento.*

*En actuaciones de dotación, renovación o reforma en suelo urbano consolidado se aplicarán los estándares de sistemas generales establecidos por el plan.*

*En actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano sin consolidar o suelo urbanizable se aplicará además el estándar de* ***30 m2 de suelo por cada 100 m2 de aprovechamiento,*** *determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades específicas. Este estándar* ***se reducirá a la mitad en el caso de uso de actividad económica*** *y en caso de uso mixto se establecerá de forma proporcional.*

*4. El Plan Especial determinará, en su caso, la localización de primas de aprovechamiento para usos alternativos al residencial, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General, calificando específicamente el suelo para estos usos. En su defecto, esta prima será de hasta el* ***20% del aprovechamiento del ámbito de actuación que se destine a dichos usos,*** *debiendo prever el aumento correspondiente de dotaciones aplicando los estándares fijados por el planeamiento. En el caso de uso hotelero la prima será la indicada en el apartado 4 del artículo 116 en función de la categoría del hotel.*