

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

ÍNDICE:

1. Justificación.

2. Contenido sustantivo de la adaptación parcial. Ordenación estructural.

2.1. Clases y categorías de suelo.

2.1.1. Suelo urbano.

- a) Consolidado.
- b) No consolidado. Cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA y reservas de edificabilidad destina a viviendas en régimen de protección pública.

2.1.2. Suelo urbanizable.

- a) Ordenado.
- b) Sectorizado. Cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA.
- c) No sectorizado.

2.1.3. Suelo no urbanizable.

- a) De protección especial por legislación sectorial.
- b) De protección especial por planificación territorial y urbanística.
- c) Rural o natural y Hábitat Rural Diseminado.

2.2. Disposiciones que garantizan la construcción de viviendas sujetas a protección pública.

2.3. Determinaciones de sistemas generales.

2.3.1. Parques, jardines y espacios libres. Previsiones del Plan General. Existentes y previstas.

2.3.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos. Previsiones del Plan General. Existentes y previstas.

- a) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal.
- b) Red de aparcamientos de la ordenación estructural.
- c) Elementos estructurantes de la red de transporte público.
- d) Sistemas generales con incidencia o interés regional o singular.

2.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.

2.4.1. En suelo urbano consolidado.

- a) Usos globales.
- b) Edificabilidad global.
- c) Densidad.

2.4.2. En suelo urbano no consolidado. Incremento de edificabilidad global respetando las previsiones del Plan General vigente para incrementar superficie construida de VPP. Justificación de coeficientes de ponderación. Justificación del cálculo del aprovechamiento medio en las distintas áreas de reparto.

- a) Usos globales.
- b) Edificabilidades globales.
- c) Densidad global.

- d) Elección de coeficientes de ponderación para uso de viviendas de protección pública en el cálculo del aprovechamiento medio.
- e) Justificación del aprovechamiento medio en las distintas áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

2.4.3. En suelo urbanizable ordenado. Incremento de edificabilidad global respecto a las previsiones del Plan General vigente para incrementar superficie construida de VPP. Justificación de coeficientes de ponderación.

2.4.4. En suelo urbanizable sectorizado. Incremento de edificabilidad global respecto a las previsiones del Plan General vigente para incrementar superficie construida de VPP. Justificación de coeficientes de ponderación.

2.5. Áreas de reparto en suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Justificación de coeficiente de ponderación.

2.5.1. Suelo urbanizable ordenado.

2.5.2. Suelo urbanizable sectorizado.

2.6. Determinaciones de ordenación estructural en suelo urbanizable no sectorizado.

2.7. Espacios, ámbitos y elementos de especial protección.

2.8. Previsiones generales de programación.

2.8.1. Descripción de elementos de ordenación estructural a ejecutar.

- a) Previsiones en el Plan General vigente. Desfase en las previsiones de ejecución.
- b) Fases del desarrollo de las actuaciones que deben ejecutarse.
- c) Ordenación en el tiempo de las actuaciones que deben ejecutarse.
- d) Costos. Justificación económica financiera.

- Valoración del suelo.
- Justificación económica de las actuaciones programadas.

3. Contenido documental de la adaptación parcial.

3.1. Contenido, alcance y funciones de la Memoria Justificativa.

3.2. Contenido y alcance del Anexo a las Normas Urbanísticas.

3.3. Planimetría.

- 3.3.1. Clases y categoría de suelo urbano y urbanizable.
- 3.3.2. Clases y categorías de suelo no urbanizable.
- 3.3.3. Ámbitos de protección.
- 3.3.4. Sistemas generales.
- 3.3.5. Usos globales en suelo urbano y urbanizable.

1. Justificación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada se aprobó definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía el 9 de febrero de 2001, entrando en vigor con su publicación en el BOJA el 5 de marzo de 2001 y publicado en el BOP de 10 de mayo de 2001.

Con posterioridad, el 17 de diciembre de 2002, se aprobó la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que entró en vigor el 20 de enero de 2003.

Las Disposición transitoria primera de la LOUA, en su apartado 1 establecía que *“desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de su vigencia, los Título II, III, VI y VII de esta Ley”*; estableciendo unas reglas de equiparación de las distintas clases y categorías de suelo previstas por la LOUA a las situaciones fácticas y de ordenación establecidas por el planeamiento general vigente (apartado 2 de la mencionada Disposición), si bien, también señalaba que *“sin perjuicio de la aplicación directa de los dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por plazo de veinte días, le corresponderá aprobar”*.

Esta delimitación de suelo urbano consolidado no se realizó expresamente por el Ayuntamiento, si bien hubo una interpretación que equiparó las clases y categorías de suelo previstas por el Plan General a las señaladas y definidas por la LOUA en sus artículos 45, 46 y 47.

La LOUA establece, en su artículo 10, las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, distinguiendo éstas en ordenación estructural *“que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio”*, y ordenación pormenorizada de carácter preceptivo y de carácter potestativo; de tal forma que en este periodo de tiempo ha sido necesario identificar en un Plan General como el de Granada (no adaptado a la LOUA) los elementos de ordenación estructural, frente a los elementos de ordenación pormenorizada, y esto, no sólo por la importancia que tiene esta identificación en la definición de modelo de ordenación del municipio, sino por el hecho de que la misma permite concretar la competencia para la alteración o modificación de estos elementos (innovación-modificación o innovación-revisión).

A lo anterior hay que unir el contenido del párrafo segundo de la Disposición transitoria segunda 2, que señala que *“transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de las ordenación estructural, a las dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos de forma parcial”*.

El Ayuntamiento de Granada ha iniciado el proceso de adaptación a la LOUA y revisión de su Plan General. Dicho documento, que ajusta el modelo de ordenación vigente, teniendo en cuenta la regulación establecida por la LOUA y la evolución de las previsiones del Plan General, tuvo aprobación inicial el 21 de diciembre de 2007, sometiéndose a información pública desde el 21 de enero de 2008 al 18 de abril de 2008.

En este periodo ha visto la luz el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, que se dicta, según su Exposición de Motivos, y entre otros objetivos, *“con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones, así como de regular un procedimiento de urgencia para la reducción de los plazos previstos”*.

El artículo 1.a del Decreto señala el propósito concreto de adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, y define este procedimiento como *“la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones”* de la LOUA, de tal forma que *“tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley”*.

La LOUA describe, en el referido artículo 10.1.A, las determinaciones que configuran la ordenación estructural, y que responden al siguiente listado:

- a) Clasificación del suelo y definición de las distintas categorías.
- b) En cada área de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable, las reservas de terrenos destinados a la construcción de uso residencial de vivienda de protección pública en una cuantía equivalente, al menos, al 30% de la edificabilidad construida destinada a uso residencial.
- c) Sistemas generales de dotaciones, que como mínimo deben contemplar:
 - Parques, jardines y espacios libres públicos con una superficie mínima de entre 5 y 10 m² por habitante previsto.
 - Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, considerados estructurales por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica.
- d) Usos globales (calificación global especificando las características de composición de usos), densidad (viviendas por hectárea admitidas, por ejemplo), y edificabilidad global (expresada en m² construidos por m² de suelo) para el suelo urbano (consolidado y no consolidado) y para el urbanizable sectorizado y ordenado.
- e) En suelo urbanizable no sectorizado, los usos que resultan incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización, las condiciones para su integración en la ordenación estructural del municipio, y los criterios de disposición de los sistemas generales.
- f) Delimitación de áreas de reparto y fijación de su aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado.
- g) Normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, y normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado especificando las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- h) Normativa para la protección y adecuada utilización de litoral.

2. Contenido sustantivo de la adaptación parcial. Ordenación estructural.

Según el Decreto 11/2008, la adaptación parcial determinará (artículo 3):

- a) La *“clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente”* (artículo 3.2.a).
- b) Contendrá las *“disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre”*, posibilitando esto último el incremento de edificabilidad global de sectores y áreas para su destino a viviendas de protección pública, lo que implica la alteración de coeficientes de ponderación de usos para asumir, de forma real, la diferencia de rendimiento entre el uso residencial de renta libre y el destinado a viviendas de protección pública. Esta obligación no será exigible *“a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007”* (artículo 3.2.b del Decreto).
- c) *“Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público”*, aumentándose su superficie en caso de que no se alcancen los estándares previstos por la LOUA, de tal forma que en el supuesto de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, si por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local, se considerarán como tales. Además, *“se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial”* (artículo 3.2.c del Decreto). Dado que Granada es un municipio de relevancia territorial, también se deberá definir *“la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos”* y la *“identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular”*.
- d) *“Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente”*, sin perjuicio de que pueda incrementar la edificabilidad y la densidad para materializar mayor superficie construida de vivienda en régimen de protección pública, manteniendo el aprovechamiento urbanístico, dado que este uso tendrá un menor rendimiento (artículo 3.2.d del Decreto).
- e) En suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto existentes y su aprovechamiento medio (artículo 3.2.e del Decreto).
- f) *“Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico”* (artículo 3.2.f del Decreto).
- g) *“Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas”* (artículo 3.2.g del Decreto).

El Decreto deja claro que la adaptación no podrá:

- Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1, ya que *“tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo”* y, lógicamente también se den las condiciones del artículo 14.2 del R.D.L 2/2008, por el que aprueba el T.R. de la Ley de Suelo, que determina que *“la terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras”*.
- Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección.
- Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada (suelo urbano en función de las condiciones señaladas), las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

Es el artículo 4 del Decreto el que señala los criterios para la definición del suelo urbano, consolidado y no consolidado; el suelo urbanizable, ordenado, sectorizado y no sectorizado; y el no urbanizable, matizando que será necesario establecer *“las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen”*, de tal forma que *“en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial”*.

El artículo 5 del Decreto determina que *“en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente”*.

En consecuencia, los trabajos de adaptación parcial que se proponen tienen un estrecho margen de maniobra, centrado fundamentalmente, en la identificación del proceso de ejecución del vigente Plan General, y en la transformación del contenido del Plan a la organización y el lenguaje previsto por la LOUA, y al de la legislación sectorial que resulte de aplicación.

2.1. Clases y categorías de suelo.

La clasificación de suelo en tres posibles (urbano, urbanizable y no urbanizable) y las distintas categorías que pueden conformarlo, es la primera determinación de carácter estructural que exige la LOUA.

El artículo 10.1.A.a de la LOUA afirma que es una determinación de ordenación estructural el establecimiento de la clasificación de la totalidad del suelo municipal en alguna de las clases como urbano, urbanizable y no urbanizable, y las distintas categorías dentro de cada clase, según lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

Desde lo regulado en este artículo, el suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado (artículo 45 de la LOUA). Pudiendo considerarse a su vez el no consolidado como: a) el suelo que carece de urbanización consolidada por *“no comprender la urbanización existentes todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos y otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir”, o “precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones”;* y b) el suelo que *“forma parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente”* (definición muy cercana al concepto de actuación de dotación contemplada en el artículo 14.1.b del TR de la Ley de Suelo de 2008).

Para el artículo 47 de la LOUA el Plan General de Ordenación Urbanística puede delimitar suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado, siendo el primero el integrado *“por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución”;* mientras que el segundo está *“integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan”;* y, finalmente, el no sectorizado está *“integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo”.*

El suelo no urbanizable es el que debe de ser protegido del desarrollo urbano en base a criterios específicos o en base a criterios de sostenibilidad, según lo señalado en el artículo 46 de la LOUA, concluyendo sobre cuatro tipos o categorías en esta clase de suelo: a) el protegido por legislación específica, b) el protegido por planificación territorial o urbanística, c) el de carácter rural o natural, y d) el considerado como hábitat rural diseminado.

Pues bien, es necesario equiparar las clases y categorías de suelo señaladas por la LOUA con las contempladas en el PGOU vigente, que responden al siguiente esquema:

1. Suelo urbano:

- a) En Situación Normal (artículo 4.2.2 de la Normativa del Plan General).
- b) En Reforma (artículo 4.2.3 de la Normativa del Plan General).
- c) Remitido a Plan Especial de Protección (artículo 4.2.5 de la Normativa del Plan General).
- d) En Transformación o Mejora (artículo 4.2.6 de la Normativa del Plan General).
- e) En Transición (artículo 4.2.7 de la Normativa del Plan General).

2. Suelo urbanizable:

- a) Programado (artículo 5.1.1.3.a de la Normativa del Plan General).
- b) No Programado (artículo 5.1.1.3.b de la Normativa del Plan General).

3. Suelo no urbanizable (artículo 3.1.3 de la Normativa del Plan General):

- a) De Especial Protección Agrícola:
 - Protección Agrícola Arbórea.

- Protección Agrícola General.
 - Protección Agrícola a Regenerar.
 - Protección Agrícola de Huertos Familiares.
 - Protección Agrícola Activa.
 - Protección Agrícola-Ganadera.
- b) Protección Ecológica de las Cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro.
- Protección de Cauces y Vegas de los ríos.
 - Parques Rurales.
 - Protección Forestal.
 - Protección de Vertientes.
 - Protección de Núcleo Rural.

Y esto, teniendo en cuenta el grado de desarrollo del municipio en función de la ejecución del Plan General vigente y la materialización de suelo transformado por la urbanización. En este sentido habrá que considerar el concepto de cada clase y categoría según la regulación prevista en el Derecho 11/2008.

El artículo 4.1 del Decreto señala los criterios para establecer la clasificación de suelo urbano en la adaptación, teniendo en cuenta que debe responder este contenido al concepto establecido en el artículo 45 de la LOUA:

“A los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán los siguientes:

- a) *Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.*
- b) *El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*
- c) *En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre”.*

El 4.2 señala el alcance de la clasificación del suelo como urbanizable. Según el Decreto:

“Asimismo, los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán:

- a) *Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.*
- b) *Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.*

- c) *El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado”.*

Por último será suelo no urbanizable, según el artículo 4.3 del Decreto:

“El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial”.

En relación con la clasificación y categorización del suelo, la adaptación no podrá (artículo 3.3):

“ ...

- a) *Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1.*
 b) *Clasificar nuevos suelos como urbanizables.*
 c) *Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3”.*

2.1.1. Suelo urbano.

Desde el esquema anterior la adaptación considera como suelo urbano al clasificado como tal por el vigente Plan General además del suelo urbanizable programado del mismo que ha sido transformado en su proceso de ejecución, tanto a nivel jurídico (se ha reparcelado o adquirido por el Ayuntamiento por formulas expropiatorias o de ocupación en general), y a nivel físico (se ha urbanizado), teniendo en cuenta que la urbanización debe estar concluida en los términos señalados en el artículo en el artículo 14.2 del T.R. de la Ley de Suelo.

a) Consolidado.

La adaptación considera que el suelo urbano clasificado por el Plan General vigente es consolidado en las siguientes circunstancias:

a.1. Todo el suelo incluido en la categoría de suelo urbano en Situación Normal del Plan General, es consolidado. Y esto con independencia de que la LOUA hubiera permitido la considerado de parte de él como no consolidado según las previsiones de su artículo 45.2.B.b, y teniendo también en cuenta que puede responder a situaciones de actuaciones de dotación según el contenido del artículo 14.1.b del T.R. de la Ley de Suelo. Ahora bien, el hecho de que el Ayuntamiento no hiciera uso de la posibilidad, en su momento, de considerar parte de este suelo como suelo no consolidado a tenor de la previsión de la Disposición transitoria 1 de la LOUA, aconseja mantenerlo todo en el ámbito del suelo consolidado atribuyendo a sus titulares los derechos derivados del régimen jurídico aplicable. En esta categoría se incluye también los suelos urbanos:

- Remitidos a Plan Especial de Protección (no afectados por Áreas de Reforma o intervenciones con las diferentes denominaciones utilizadas por el planeamiento).
- Sometidos a Transformación o Mejora (que es un suelo urbano en Situación Normal donde se prevén operaciones de reforma o rehabilitación).
- El suelo en Transición (que debe considerarse desde la definición del Plan General como un suelo urbano consolidado a todos los efectos).

- a.2. Se considera como suelo urbano consolidado todo el suelo incluido por el Plan General o Planes Especiales de Protección en Áreas de Reforma (Sectores o denominación similar, fundamentalmente las que han sido ejecutadas mediante la delimitación de unidades de ejecución) que hayan sido transformadas desde el punto de vista físico y jurídico. Se acompaña una lista (cuadros número 1/1.1: Suelo urbano consolidado procedente de Áreas de Intervención por haberse transformado el suelo en el ámbito del PEPRI Albaicín. 1.2: Suelo urbano consolidado procedente de Áreas de Reforma por haberse transformado el suelo en el ámbito del PEPRI Centro. 1.3: Suelo urbano consolidado procedente de Áreas de Reforma por haberse transformado el suelo en el ámbito del resto del suelo urbano clasificado por el PGOU) de los ámbitos incluidos dentro de este apartado, separando, por un lado los incluidos dentro de los Planes Especiales de Protección del Albaicín y Centro; y por otro, el resto del suelo urbano, indicando la fecha de aprobación del planeamiento de desarrollo en caso de que hubiese sido necesario y su publicación en el Boletín Oficial correspondiente, la fecha de aprobación de la reparcelación o instrumento de adquisición de suelo de carácter público, y la fecha de recepción de las obras de urbanización.
- a.3. Se considera suelo urbano consolidado el incluido por el Plan General en Sectores de suelo urbanizable programado que hayan sido transformados en los términos para las Áreas de Reforma (Sectores o denominación equivalente en suelo urbano). Se acompaña una lista (cuadro número 2: Suelo urbano consolidado procedente de la transformación de suelo urbanizable programado del PGOU) de los ámbitos incluidos dentro de este apartado.

b) No consolidado. Cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA y reservas de edificabilidad destina a viviendas en régimen de protección pública.

Se consideran dos posibilidades dentro de esta categoría de suelo:

- b.1. Suelo no consolidado con ordenación pormenorizada que incluye todo el suelo considerado por el Plan General como Áreas de Reforma (Sectores o denominación similar en planeamiento de protección), que tienen aprobado el planeamiento de desarrollo conforme a las previsiones del Plan General (o planeamiento que justifica su delimitación), pero no se ha producido su transformación física y/o jurídica en los términos señalados para el suelo urbano consolidado. El siguiente listado indica los ámbitos en esta situación con la fecha de aprobación del planeamiento de desarrollo exigido por el Plan General (cuadros número 3: 3.1. Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. Áreas de Intervención del PEPRI Albaicín. 3.2. Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. Áreas de Reforma de PEPRI Centro. 3.3. Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. Áreas de Reforma del resto del suelo urbano). Este suelo mantendrá las determinaciones previstas por el Plan General y el planeamiento de desarrollo en cuanto a estándares de reservas, densidad y edificabilidad, así como de previsiones de edificabilidad para la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública.
- b.2. Suelo no consolidado sin ordenación pormenorizada. Se incluye en esta subcategoría todo el suelo incluido por el Plan General en Áreas de Reforma (Sectores o denominación similar en planeamiento de protección) que no tengan aprobado el planeamiento de desarrollo conforme a las previsiones del Plan General (o planeamiento que justifica su delimitación). Para este suelo la adaptación ajusta las determinaciones del Plan General en función de los estándares de calidad previstos en el artículo 17 de la LOUA, y determina la reserva mínima de edificabilidad destinada en el suelo de uso global residencial para viviendas de protección pública. Por tanto, salvo justificación expresa de su imposibilidad, las condiciones exigibles del suelo incluido en estos ámbitos es (se contemplan en los cuadros número 4: 4.1. Suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Áreas de Intervención en el PEPRI Albaicín. 4.2. Suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Área de Reforma en resto del suelo).
- Edificabilidad de carácter lucrativo máxima: 1,30 m²/m².
 - Número máximo de viviendas: 100 viv./Ha.

- Reservas de suelo para dotaciones, la que sea mayor resultado de la establecida en la ficha del Plan General vigente, o el resultado de la aplicación de los estándares del artículo 17 de la LOUA.
- En supuestos justificados se excepciona la actuación de la obligación de reservar el 30% de la superficie construida de uso residencial para su destino a vivienda de protección pública. En cualquier caso, la adaptación justificara que esta subcategoría de suelo, en su conjunto, cumple las reservas con destino a vivienda de protección pública exigida por la LOUA.

Esta subcategoría de suelo urbano no consolidado mantendrá la delimitación de áreas de reparto establecidas con el Plan General, asumiendo su aprovechamiento medio (tipo). No obstante, en función de lo previsto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, se aumenta la edificabilidad en algunos supuestos de suelo urbano no consolidado procedente de Áreas de Reforma en resto de suelo (Sectores o denominación similar delimitadas directamente por el PGOU) por consideración de coeficientes de ponderación menores de los previstos por el Plan General para la vivienda de protección pública, que indiquen una rentabilidad real relativa en relación con el resto de usos del área de reparto. El siguiente cuadro refleja las áreas de reparto y el aprovechamiento medio que les corresponde (cuadro número 5: 5.1. Suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Área de reparto y aprovechamiento medio PEPRI Albaicín. 5.2. Suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Área de reparto y aprovechamiento medio PGOU).

2.1.2. Suelo urbanizable.

La adaptación considera como suelo urbanizable al delimitado como tal por el Plan General vigente que no se ha transformado para alcanzar la condición de urbano señalada anteriormente. Este suelo será considerado por la adaptación dentro de tres categorías posibles.

a) Ordenado.

Se considera en esta categoría todo suelo incluido por el Plan General en sectores de suelo urbanizable programado, que tengan el correspondientes Plan Parcial aprobado, y no haya transformado el suelo a nivel físico (obras de urbanización recepcionadas) y jurídico (reparcelación aprobada). Este suelo mantendrá las determinaciones del Plan Parcial aprobado en cuanto a estándares de dotaciones (reflejadas en la propia ordenación del Plan). El cuadro número 6 indica la fecha de aprobación definitiva de los Planes Parciales que ordenan los sectores (cuadro número 6. Sectores de suelo urbanizable ordenado).

En esta categoría de suelo, la adaptación ajusta las determinaciones de edificabilidad, incrementándola, siempre que se aumenten las reservas para la construcción de viviendas de protección pública, y se respeten los estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA (densidad y reservas mínimas del Plan General, teniendo en cuenta los criterios de fijación de la LOUA). Se mantiene el aprovechamiento medio establecido por el Plan General, lo que implica la elección de un coeficiente de ponderación menor para el uso de VPP, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008. Para la aplicación de estas determinaciones se cuenta con el respaldo de los propietarios afectados a través del acuerdo de la correspondiente Junta de Compensación (constituida o en constitución) o el respaldo de los titulares de más de 50% de la superficie de suelo. El cuadro siguiente refleja los ajustes señalados y la correspondiente justificación de los coeficientes de ponderación elegidos (cuadro número 7: 7.1. Sectores de suelo urbanizable ordenado. Edificabilidades globales, coeficientes de ponderación, aprovechamiento. Densidades. 7.2.1. Justificación de coeficientes de ponderación para el cálculo de aprovechamiento medio –Este-. 7.2.2. Justificación de coeficientes de ponderación para el cálculo de aprovechamiento medio –Norte-. 7.2.3. Justificación de coeficientes para el cálculo de aprovechamiento medio –Oeste-. 7.2.4. Justificación de coeficientes de ponderación para el cálculo de aprovechamiento medio. Justificación de los cálculos).

b) Sectorizado. Cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA.

Se incluye en esta categoría de suelo al suelo urbanizable programado por el Plan General vigente para los que no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial.

Se incluyen en esta categoría también el suelo de áreas de suelo urbanizable no programado sobre la que se ha aprobado el correspondiente Plan de Sectorización.

En este suelo la adaptación justifica el cumplimiento de los estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA. Se mantiene en este suelo las Áreas de Reparto y el aprovechamiento medio establecido por el Plan General vigente.

La adaptación ajusta las determinaciones de edificabilidad, incrementándola, siempre que se aumenten las reservas para la construcción de viviendas de protección pública, respetando los estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA (densidad y reservas mínimas del Plan General o de la LOUA).

Se mantiene el aprovechamiento medio establecido por el Plan General, lo que implica la elección de un coeficiente de ponderación menor para el uso de VPP, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008. El cuadro siguiente refleja los Sectores considerados y los ajustes señalados, con la correspondiente justificación de los coeficientes de ponderación elegidos (cuadros número 8: 8.1. Sectores de suelo urbanizable ordenado. Edificabilidades Globales. Área de Reparto 1 –procedente del suelo urbanizable programado. Área de Reparto 2 – procedente del suelo urbanizable no programado-. 8.2. Justificación de coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio –Áreas de Reparto 1 y 2-).

c) No sectorizado.

Se incluye en esta categoría el suelo delimitado por el Plan General como Áreas de suelo urbanizable no programado para los que no se ha aprobado Plan de Sectorización. El cuadro siguiente señala las Áreas definiendo su superficie (cuadro número 9. Áreas de suelo urbanizable no sectorizado).

2.1.3. Suelo no urbanizable.

Se asimilan las categorías de suelo no urbanizable previstas por el Plan General a las establecidas por la LOUA.

a) De protección especial por legislación sectorial.

Se incluye en esta categoría el suelo protegido por el Plan General que responda a los conceptos señalados en el artículo 46.1 a), b) e i) de la LOUA.

Se considera suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica (artículo 46.2.a de la LOUA), el denominado por el Plan General como Suelo no urbanizable "*Parques Naturales o Rural*".

Se delimitarán como suelo protegido con este nivel las vías pecuarias deslindadas por la administración competente.

El cuadro número 10 (Ámbitos de suelo no urbanizable de protección especial por legislación sectorial) refleja la superficie que el Plan General delimita en esta categoría

b) De protección especial por planificación territorial y urbanística.

Se incluye en esta categoría el suelo protegido por el Plan General que respondan a los conceptos señalados en el artículo 46.1 c), d) y e) de la LOUA.

Se considera suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística (artículo 46.2.b de la LOUA) los denominados por el Plan General vigente como:

- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Arbórea.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola General.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola a Regenerar.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola de Huertos-Familiares.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Activa.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Ganadera.
- Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Vegas de los ríos.
- Suelo no urbanizable de Protección Forestal.
- Suelo no urbanizable de Protección de Vertientes.

El cuadro número 11 (Ámbitos de suelo no urbanizable de protección especial por planificación territorial y urbanística) refleja las superficies destinadas por el Plan General a cada una de estas categorías.

c) Rural o natural y Hábitat Rural Diseminado.

No existe delimitación de suelo asimilable al no urbanizable de carácter rural o natural o Hábitat Rural Diseminado en el Plan General vigente.

2.2. Disposiciones que garantizan la construcción de viviendas sujetas a protección pública.

Se revisan todas las fichas de suelo considerado por el documento de adaptación como suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado no ordenado, para asegurar el máximo incremento de superficie construida destinada a uso residencial en régimen de protección pública, que como mínimo responderá al 30% de la superficie total construida para uso residencial.

Para proceder a esta operación se han alterado los coeficientes de ponderación del uso residencial destinado a VPP, para incluirlo en valores que representen una rentabilidad real entre el uso característico de cada ámbito y el rendimiento que da al suelo la vivienda en régimen de protección oficial.

Estos coeficientes se justifican teniendo en cuenta los valores de repercusión del suelo en función del valor en venta de cada uno de los usos, obtenidos por el método residual estático, según el contenido del artículo 42 de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar (Vr).
- VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado (Vv).
- b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno (se considera un 30% del VM, se denomina Bp).
- Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados (se considera el valor de reposición calculado según el MBC de la normativa catastral y la correspondientes tipificación prevista en el

Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio. Se tendrá en cuenta también dentro de este factor la repercusión de los costos de urbanización por m² construido –Urb.-).

Esta expresión ha sido desarrollada para justificar los coeficientes descritos en el cuadro 7.2.

Los coeficientes de ponderación en todas las Áreas de Reparto de suelo urbanizable ordenado y sectorizado y suelo urbano no consolidado se determinan en el siguiente cuadro (cuadro número 12: Justificación de coeficientes de ponderación en las distintas Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado procedentes del PGOU. Remisión al contenido de los cuadros 7.2), en base a los valores de repercusión obtenidos.

Con el fin de mantener el aprovechamiento medio en todos los casos se incrementa la edificabilidad global de los ámbitos siempre respetando el tope de 1,00 m²/m² en suelo urbanizable y 1,30 m²/m² en suelo urbano, con una densidad máxima de 75 y 100 viviendas hectárea, respectivamente, asegurando las reservas mínimas de suelo para dotaciones y espacios libres previstas por la legislación urbanística (todo ello, según el contenido mínimo del artículo 17 de la LOUA y los límites establecidos por el propio Plan General –en suelo urbanizable el artículo 5.2.3 de la Normativa-).

Esta previsión se hace extensiva al suelo urbanizable ordenado delimitado por la adaptación, siempre que exista acuerdo con la correspondiente Junta de Compensación (constituida o en constitución) o con los propietarios que representen más del 50% del suelo del Sector. En cualquier caso, la alteración de la ficha en este último supuesto implicará la innovación del correspondiente Plan Parcial una vez aprobada la adaptación del Plan General.

Los cuadros números 7.1, 8.1 y 5.2 contienen el cálculo del aprovechamiento medio en cada Área de Reparto teniendo en cuenta los nuevos coeficientes de la vivienda de protección pública y el incremento de edificabilidad en este uso residencial.

El cuadro número 13 refleja el incremento de viviendas en régimen de protección pública en cada Área de Reforma o Sector de suelo urbano no consolidado y Sector de suelo urbanizable ordenado y sectorizado (13.1. Incremento de viviendas en régimen de protección pública propuestas en las Áreas de Reforma de suelo urbano no consolidado. 13.2. Incremento de viviendas en régimen de protección pública propuesta en sectores de suelo urbanizable ordenado. 13.3. Incremento de viviendas en régimen de protección pública propuesta en sectores de suelo urbanizable sectorizado):

2.3. Determinaciones de sistemas generales.

La adaptación define los elementos de sistema general ordenados por el Plan General vigente, separando los existentes de los previstos por el mismo, y dentro de ellos se debe concretar lo siguiente:

2.3.1. Parques, jardines y espacios libres. Previsiones del Plan General. Existentes y previstas.

Se señalan los previstos por el Plan General, con sus características y usos previsibles (principales y complementarios), describiendo cuales de ellos existen, y cuales deben de obtenerse, estableciéndose, en este último caso, los mecanismos para su obtención y ejecución, si es que el Plan General vigente no lo realiza, o alterando estas previsiones si es que las del Plan se encuentran desfasadas.

El siguiente cuadro (cuadro número 14: Parques, jardines y espacios libres de sistema general. Estándares –m²/habitante) señalada los elementos que conforman este sistema, segregando los ya materializados (obtenido el suelo y urbanizado), de los que ya se ha obtenido el suelo pero aun no se han urbanizado, y de los que, por fin, estando previstos, aun no se obtenido el suelo ni está urbanizado. Se define su superficie en cada caso. Se justifica el cumplimiento del estándar previsto en la LOUA (artículo 10.1.A.c.1).

2.3.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos. Previsiones del Plan General. Existentes y previstas.

La adaptación señala las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos de sistema general, según la clasificación establecida en el Plan General vigente. Se completan sus características y usos previsibles (principales y complementarios), describiendo cuales de ellos existen, y cuales deben de obtenerse, estableciéndose, en este último caso, los mecanismos para su obtención y ejecución si es que el Plan General vigente no lo realiza, o alterando estas previsiones, si es que las del Plan se encuentran desfasadas.

Se incluyen en el documento de adaptación las infraestructuras materializadas en el periodo de vigencia del Plan, no contenidas en el mismo. También aquellas que tienen proyecto aprobado y/o en ejecución.

El siguiente cuadro (cuadro número 15: Infraestructuras de sistema general. Servicios, dotaciones y equipamientos) describe las dotaciones señaladas, clasificadas según las previsiones del Plan General, separando las existentes de las previstas por el Plan General, y de las que tienen proyecto aprobado.

a) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal.

Se debe señalar *“la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos”, y la “identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular”, diferenciando lo realmente existente de las previsiones contenidas en el Plan General o en los proyectos aprobados por las correspondientes administraciones (cuadro número 16. Listado de red de tráfico motorizado. Sistema de comunicaciones y transporte previstos por el PGOU).*

b) Red de aparcamientos de la ordenación estructural.

En la misma línea que el epígrafe anterior se señala los aparcamientos de la ordenación estructural (cuadro número 17: Listado de aparcamientos de ordenación estructural).

c) Elementos estructurantes de la red de transporte público.

La adaptación señala los elementos de la red de transporte público según el mismo esquema contenido en los epígrafes anteriores (cuadro número 18: Red de transporte público de ordenación estructural).

d) Sistemas generales con incidencia o interés regional o singular.

El documento de adaptación recoge a nivel gráfico los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular, describiendo sus características básicas en el cuadro siguiente (cuadro número 19: Sistema con incidencia o interés regional o singular).

2.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.

La adaptación concreta el uso global, la edificabilidad global y la densidad global en las distintas áreas de suelo urbano consolidado, teniendo en cuenta las condiciones de ordenación previstas por el Plan General vigente y las condiciones reales de edificación de cada uno de estos ámbitos.

Se definen las mismas condiciones para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, teniendo en cuenta las previsiones de edificación de cada ficha contenida en el Plan General y las propuestas por la adaptación, ya que podrá verse incrementada la edificabilidad y la densidad como consecuencia del ajuste provocado por la aplicación de nuevos coeficientes de ponderación para la vivienda en régimen de protección pública.

2.4.1. En suelo urbano consolidado.

a) Usos globales.

El Plan General no determina usos globales, ni las reglas de concreción de éstos a nivel pormenorizado o detallado, ni las posibles reglas de compatibilidad de usos a nivel pormenorizado en relación con ese uso global.

El Plan General define usos dominantes a nivel pormenorizado en este suelo y, como en su momento definió Áreas de Reparto en esta categoría, también los usos característicos dentro de estas áreas. Pero no define usos globales en el sentido recogido en la LOUA (tal y como se contempla en el Plan General para el suelo urbanizable programado).

Es una labor de la adaptación a la LOUA del Plan General señalar estos usos globales para el suelo urbano consolidado, siguiendo el esquema del PGOU para el suelo urbanizable.

La definición de usos globales en suelo urbano consolidado se organiza desde la adaptación en base a los usos pormenorizados propuestos por el Plan General en esta categoría de suelo (en situación Normal, en Transición o transformado en desarrollo de Áreas de Reforma o Sectores de suelo urbanizable) teniendo en cuenta, además, el uso característico de las Áreas de Reparto donde estaban incluidos, y la consolidación real de los distintos ámbitos por usos y tipologías concretas.

Los usos globales en esta clase-categoría de suelo se señalan en el plano correspondiente, con las siguientes denominaciones:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.
- Transportes e Infraestructuras Básicas.

El suelo urbano consolidado procedente del desarrollo de Sectores de suelo urbanizable mantendrá el uso global señalado por el Plan General para ese ámbito, que siempre será alguno de los señalados.

b) Edificabilidad global.

La adaptación define la edificabilidad en las distintas áreas o zonas de suelo urbano consolidado (dentro de cada Área de Sector). Este parámetro no estaba fijado por el Plan General vigente.

La edificabilidad global se establece partiendo de la existente a nivel pormenorizado en las distintas manzanas edificadas y teniendo en cuenta la edificabilidad pormenorizada prevista por el Plan en cada uno de estos ámbitos. El resultado es la definición de un parámetro (el mayor de los dos) que fija la edificabilidad existente o prevista en cada manzana edificable, que sirve de base, por extensión, para fijar la edificabilidad global en cada zona de ordenación homogénea.

Se establecen, en suelo urbano consolidado, una serie de áreas homogéneas con edificabilidad global, agrupadas según el uso global correspondientes y que responden a los siguientes tramos:

- 0,50 m²/m²
- 1,00 m²/m²
- 1,50 m²/m²
- 2,00 m²/m²
- 2,50 m²/m²
- 3,00 m²/m²
- 3,50 m²/m²

- 4,00 m²/m²
- 4,50 m²/m²
- 5,00 m²/m²

En todo caso en el suelo incluido en esta categoría procedente de Áreas de Reforma o Sectores de suelo urbanizable desarrollados se contemplarán dos parámetros de edificabilidad global: la total (que incluye la construida destinada a equipamientos y dotaciones de carácter público, sin aprovechamiento urbanístico) y la lucrativa (detrayendo la superficie construida de dotaciones) que es la que hay que identificar con la edificabilidad global a determinar según lo previsto en la LOUA (artículo 10.1.A.d).

c) Densidad.

Sobre las calificaciones globales de carácter residencial, teniendo en cuenta su edificabilidad, se determinará la densidad máxima en número de viviendas por hectárea. Se fija siguiendo el siguiente esquema aproximado:

$$(\text{Superficie ámbito} \times \text{edificabilidad global} \times 0,75) / 100 = \text{número de viviendas}$$

$$\text{Número de viviendas} / \text{superficie ámbito en hectáreas} = \text{Viviendas /Hectárea}$$

Se considera que el 75% de la superficie construida de destinará, como media, a uso residencial.

A continuación se refleja la densidad en viviendas por hectárea de cada uno de los ámbitos homogéneos de uso residencial y edificabilidad global:

- 0,50 m ² /m ²	40 viv./Hectárea
- 1,00 m ² /m ²	75 viv./Hectárea
- 1,50 m ² /m ²	110 viv./Hectárea
- 2,00 m ² /m ²	150 viv./Hectárea
- 2,50 m ² /m ²	190 viv./Hectárea
- 3,00 m ² /m ²	230 viv./Hectárea
- 3,50 m ² /m ²	270 viv./Hectárea
- 4,00 m ² /m ²	300 viv./Hectárea
- 4,50 m ² /m ²	340 viv./Hectárea
- 5,00 m ² /m ²	380 viv./Hectárea

2.4.2. En suelo urbano no consolidado. Incremento de edificabilidad global respetando las previsiones del Plan General vigente para incrementar superficie construida de VPP. Justificación de coeficientes de ponderación. Justificación del cálculo del aprovechamiento medio en las distintas áreas de reparto.

En suelo urbano no consolidado la adaptación del Plan General recoge los parámetros de uso global, edificabilidad global y densidad máxima de viviendas establecida en su día por el Plan General vigente, con las observaciones recogidas a continuación:

a) Usos globales.

La adaptación considera en esta categoría de suelo los usos globales previstos por el Plan General vigente o el Planeamiento Especial de Protección. En el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, además del uso global previsto señalado en el planeamiento general (o en su caso el de protección especial) la adaptación asume las calificaciones pormenorizadas fijadas por el planeamiento de desarrollo aprobado.

Los usos globales considerados en las áreas de suelo urbano no consolidado son los que se reflejan en el siguiente cuadro.

c) Edificabilidades globales.

La adaptación del Plan General a la LOUA contempla las edificabilidades globales previstas por el mismo en estos ámbitos. Estas edificabilidades pueden presentarse como pormenorizadas en suelo considerado con ordenación pormenorizada, en función de las previsiones del planeamiento de desarrollo que justifica su inclusión en esta categoría. En este último supuesto habrá que estar a las condiciones de ordenación concreta, incluso de carácter obligatorio, establecidas por el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente según las determinaciones del Plan General.

En cualquier caso, la adaptación ajusta estas edificabilidades al máximo autorizado por la LOUA en esta clase categoría de suelo (1,30 m²/m² según el artículo 17) por lo que, en algunos supuestos, ha sido necesario reducir la edificabilidad global prevista por el Plan General, y por esto, con el fin de mantener el aprovechamiento medio en el área de reparto correspondiente, ha sido necesario el transvase de usos de residenciales destinados a VPP entre ámbitos, incrementando la superficie global en el área para estos usos, manteniendo el equilibrio entre excesos y defectos en el correspondiente en la misma.

Se ha incrementado la edificabilidad global en algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado como resultado de la aplicación de coeficientes de ponderación menores a los previstos por el Plan General para la superficie construida destinada a viviendas de protección pública.

El cuadro siguiente refleja las edificabilidades globales en los ámbitos de suelo urbano no consolidado. Se señala la edificabilidad global total y la edificabilidad de carácter lucrativo exclusivamente (que debe cumplir los estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA). En este cuadro se contrasta las previsiones del Plan General vigente con la propuesta por la adaptación del mismo a la LOUA.

d) Densidad global.

Sobre las calificaciones globales de carácter residencial, teniendo en cuenta su edificabilidad, se determinará la densidad máxima en número de viviendas por hectárea según el esquema descrito en el apartado 2.4.1.c de esta Memoria.

El cuadro siguiente señala la densidad global en todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado. Se compara la densidad propuesta por la adaptación en relación con la contemplada en el Plan General vigente.

Cuadro número 20: Usos globales en suelo no consolidado. Edificabilidad global y densidad máxima.

e) Elección de coeficientes de ponderación para uso de viviendas de protección pública en el cálculo del aprovechamiento medio.

La fijación de coeficientes de ponderación está contemplada en el cuadro número 12 contenido en el epígrafe 2.2 de la presente Memoria.

f) Justificación del aprovechamiento medio en las distintas áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

La adaptación del Plan mantiene el aprovechamiento medio de las áreas de reparto donde incluía el PGOU (o planeamiento de protección especial) cada uno de estos ámbitos. El cuadro número 5.2 define el contenido de estas áreas y el cálculo de su aprovechamiento medio, teniendo en cuenta el posible incremento de edificabilidad global y la alteración de los coeficientes de ponderación aplicados a la vivienda de protección pública, manteniendo el resto de determinaciones del Plan General vigente. Se señalan las modificaciones en relación con el contenido del Plan General vigente.

2.4.3. En suelo urbanizable ordenado. Incremento de edificabilidad global respecto a las previsiones del Plan General vigente para incrementar superficie construida de VPP. Justificación de coeficientes de ponderación.

En suelo urbanizable ordenado se considera el uso, la densidad y la edificabilidad global previstos por el Plan General, si bien estas consideraciones de calificación global ya se han concretado en una ordenación pormenorizada precisa mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial, por lo tanto se tienen en cuenta las condiciones de ordenación pormenorizada aprobadas, incluso las establecidas con carácter obligatorio.

No obstante, la adaptación del Plan General plantea incrementos en la edificabilidad global en algunos Sectores, fruto del acuerdo con propietarios afectados (acuerdo con mayoría cualificada o con al Junta de Compensación si está constituida) para materializar mayor superficie construida en viviendas en régimen de protección pública, alterando los coeficientes de ponderación de este uso a la baja con respecto a los previstos por el Plan General, según justificación contenida en el cuadro número 12 del apartado 2.2 de esta Memoria.

Lo anterior implica una nueva definición del contenido de las correspondientes fichas y un ajuste en los cuadros del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto delimitada por el Plan General en suelo urbanizable programado.

El cuadro número 7.1 determina las condiciones del cálculo del aprovechamiento medio en el Áreas de Reparto en suelo urbanizable ordenado. Se señalan los ajustes realizados en relación con las condiciones del Plan General vigente.

2.4.4. En suelo urbanizable sectorizado. Incremento de edificabilidad global respecto a las previsiones del Plan General vigente para incrementar superficie construida de VPP. Justificación de coeficientes de ponderación.

Las consideraciones vertidas en el apartado anterior para el suelo urbanizable ordenado son de aplicación al suelo urbanizable sectorizado. El cuadro número 8.1 determina las condiciones del cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto (1 y 2).

2.5. Áreas de reparto en suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Justificación de coeficiente de ponderación.

La adaptación mantiene las Áreas de Reparto y el aprovechamiento medio contenido en suelo urbanizable ordenado y sectorizado (programado) por el Plan General, y en suelo urbanizable no sectorizado por el Plan de Sectorización para la ordenación del CTM (ART-2), aprobado definitivamente el 31 de julio de 2006.

En el cálculo del aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto mantiene el aprovechamiento tipo (medio) previsto por el Plan General y el Plan de Sectorización, si bien se alteran coeficientes de ponderación y edificabilidades globales, tal y como se ha justificado anteriormente (apartado 2.4 de esta Memoria).

2.5.1. Suelo urbanizable ordenado.

El cuadro número 7.1 anterior establece cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado.

2.5.2. Suelo urbanizable sectorizado.

El cuadro número 8.1 anterior establece el cálculo del aprovechamiento medio de las dos Áreas de Reparto que abarcan al suelo urbanizable sectorizado.

2.6. Determinaciones de ordenación estructural en suelo urbanizable no sectorizado.

Se señalan, en el suelo delimitado en la adaptación como urbanizable no sectorizado, los usos que resultan incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización, las condiciones para su integración en la ordenación estructural del municipio, y los criterios de disposición de los sistemas generales, según contenido en el cuadro (cuadro número 9) que se adjuntan y documentación gráfica de la adaptación.

En consecuencia se suprime el esquema del Plan General vigente que contempla un destino y objetivos concretos, una edificabilidad máxima y una capacidad máxima estimada de viviendas.

Será el correspondiente Plan de Sectorización el que defina las condiciones de uso y edificabilidad global, y la correspondiente delimitación de áreas de reparto con la correlativa fijación de aprovechamiento medio.

Según el Plan General vigente estos ámbitos son a la vez áreas de reservas de patrimonio público de suelo.

El artículo 5.1.1.3.b de la Normativa del Plan General considera como suelo urbanizable no programado el *“constituido por los terrenos reservados (...) para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo”* de tal forma que *“el destino de estos terrenos, una vez incorporados al proceso urbanizador, será la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social”*, siendo ésta una de las vías para la delimitación de Áreas de Reserva a tenor de lo señalado en el artículo 9.1.3.a de la misma Normativa.

Sin embargo, esta identificación entre categoría de suelo (urbanizable no programado) y Área de Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo no es absoluta en el propio Plan General, ya que el artículo 5.1.3 (*“revisión del programa”*) obliga a la programación y al cambio de categoría de este suelo, una vez adquirido.

Se entiende que la clasificación del suelo como urbanizable no sectorizado es una determinación de ordenación estructural. Sin embargo la identificación de esta categoría de suelo con Área de Reserva no es una determinación de este carácter, si no más bien de ejecución (y por lo tanto de programación que puede prever el Plan General o no) y habría que encuadrarlo dentro de las determinaciones pormenorizadas del PGOU.

La delimitación de estas Áreas de Reserva supone una operación de ejecución urbanística que puede estar fijada o no por el planeamiento, a tenor de lo señalado en el artículo 73 de la LOAU (apartados 1 y 3) y, en cualquier caso, implica la declaración de utilidad pública a los efectos de expropiación forzosa de los terrenos tal y como advierte el apartado 5 del mismo artículo 73 (cuestión que puede abordarse desde la sectorización del suelo, con la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada y la fijación de este sistema si se estima apropiado).

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, de 22 de enero, incluye dentro del contenido de la adaptación parcial la necesidad de establecer las *“previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas”*, lo que implica dos cosas a los efectos de lo comentado en relación con la delimitación de Áreas de Reserva: a) en primer lugar que el establecimiento de éstas en si no supone la definición de elementos de ordenación estructural (lo que es ordenación estructural es la clasificación del suelo como urbanizable no sectorizado y no su inclusión el Área de Reserva) y, b) que al existir un incumplimiento de las previsiones de ejecución en estos ámbitos es necesario ajustar la misma, pero teniendo en cuenta que estos ajustes no alcanzan precisamente a la delimitación de Áreas de Reservas (que insistimos, no constituyen en si, ordenación estructural).

2.7. Espacios, ámbitos y elementos de especial protección.

A adaptación incluye todos los Bienes de Interés Cultural declarados y su entorno, ya estuvieran contemplados en el Plan General vigente o se hayan declarado con posterioridad.

El cuadro número 21 señala estos bienes separando los incluidos como tales por el Plan General vigente de los incluidos con posterioridad.

2.8. Previsiones generales de programación.

La adaptación determina la programación para la ejecución de todas las actuaciones que afecten a la ordenación estructural, no desarrollados durante la vigencia del Plan General, y que deben ejecutarse para conformar el modelo previsto por el Plan.

Los elementos de ordenación estructural que deben desarrollarse se señalan en el siguiente cuadro (cuadro número 22: Elementos de ordenación estructural de desarrollar desde la vigencia de la adaptación del Plan General. Previsión de ejecución de actuaciones de ordenación estructural en la adaptación del Plan General. Desfase con las previsiones del Plan General):

2.8.1. Descripción de elementos de ordenación estructural a ejecutar.

Los elementos de ordenación estructural señalados en el cuadro anterior, se clasifican según se trate de:

1. Sistemas generales de dotaciones:
 - Parques, jardines y espacios libres públicos.
 - Infraestructuras.
 - Servicios, dotaciones y equipamientos.
2. Desarrollo y ejecución de sectores de suelo urbano ordenado y sectorizado.

a) Previsiones en el Plan General vigente. Desfase en las previsiones de ejecución.

Las previsiones de ejecución en las actuaciones de ordenación estructural señalados en la adaptación del Plan General en relación con lo señalado en el documento de Plan General vigente son las reflejadas en el cuadro número 22:

b) Fases del desarrollo de las actuaciones que deben ejecutarse.

Las actuaciones de ordenación estructural que deben desarrollarse una vez aprobada la adaptación del Plan General podrán cubrir todos o alguna de las fases o etapas de la actividad urbana.

De esta forma alguna de las actuaciones requerirán planeamiento, ejecución (transformación jurídica del suelo y/o urbanización) y edificación o sólo alguna de estas. El cuadro siguiente (cuadro número 23: Desarrollo de actuaciones programadas por la adaptación del Plan General) señala las etapas y/o fases previstas para cada una de las actuaciones, así como el instrumento apropiado para su desarrollo.

c) Ordenación en el tiempo de las actuaciones que deben ejecutarse.

Se señalan los plazos máximos previstos de ejecución para cada una de las actuaciones separando etapas o fases, según el esquema recogido en el Plan General vigente que establece

ese plazo para la fase de planeamiento, de gestión y de urbanización-edificación (incorporando en su caso la posibilidad de edificación –cuadro número 23-):

d) Costos. Justificación económica financiera.

▪ **Valoración del suelo.**

La valoración del suelo necesario para el desarrollo y ejecución de las actuaciones previstas se basa en el contenido del TR de la Ley de Suelo de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) que concreta un sistema de valoración del mismo a efectos urbanísticos, sobre la base de las situaciones básicas del suelo y, en todo caso, según el cumplimiento de deberes urbanísticos. Los dos estados o situaciones básicas, en que se puede encontrar el suelo son (artículo 12 del TR):

- 1) Suelo rural, se definen dos posibilidades en función de su situación rural por ser:
 - El suelo preservado por la ordenación territorial o urbanística de su transformación mediante la urbanización.
 - El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos especificados para el suelo urbanizado.
- 2) Suelo urbanizado, será aquél que se encuentre integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Y esto se producirá cuando las parcelas, edificadas o no, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin ejecutar otras obras que no sean las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

El TR de la Ley de Suelo de 2008 establece un sistema de valoraciones de suelo basado en el estado real de éste de forma que, en caso de que no se encuentre totalmente urbanizado según los requerimientos establecidos por la legislación y el planeamiento aplicable, se valorará ateniéndose a su condición rural. Esto lleva consigo que suelos con la condición de urbanizables o, inclusive, urbanos no consolidados, y que aún se encuentren en proceso de desarrollo, no puedan valorarse como suelo urbanizado.

Valoración de inmuebles en suelo rural.

Los criterios de valoración establecidos para el suelo en situación rural vienen definidos en el artículo 23 del TR de la Ley de Suelo de 2008 en los siguientes términos:

- Suelo. Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluyendo, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada. El valor del suelo rural, calculado con el método indicado, podrá corregirse al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada con el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.
- Edificaciones, construcciones e instalaciones. Las edificaciones, construcciones e instalaciones se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento a que se ha de referir la valoración, siempre que estos

elementos deban valorarse con independencia del suelo. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, sembrados y plantaciones en suelo rural se tasarán con independencia del terreno siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean o no compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes. Se entiende que se ajustan a la legalidad en el momento de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen o han sido posteriormente legalizadas.

- -Plantaciones y sembrados. Arrendamientos rústicos y otros derechos. Las plantaciones y sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

Valoración de inmuebles en suelo urbanizado.

La valoración de inmuebles en suelo con esta situación viene regulada en el artículo 24 del TR de la Ley de Suelo de 2008 que establece diferencias en cuanto al estado de edificación en que se encuentra el suelo urbanizado con objeto de establecer el sistema de valoración. Distingue entre:

- 1) Suelo urbanizado que no esté edificado, o bien que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física.
- 2) Suelo urbanizado edificado o en curso de edificación con arreglo a la legalidad.
- 3) Suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Según se trate de uno de los tres estados distintos a la hora de proceder a valorar se considerarán los siguientes métodos y parámetros:

- a- Suelo no edificado. Suelo urbanizado no edificado o con edificación no legalizada o en ruina, se aplicará a la edificabilidad correspondiente el valor de repercusión de suelo según su uso calculado por el método residual estático, considerando los siguientes factores:
 - El uso y edificabilidad de referencia serán los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido el caso de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.
 - Se descontará, en caso de que proceda, del resultado el valor correspondiente a los deberes y cargas para poder realizar la edificabilidad prevista. Se entienden por dichos deberes y cargas, los correspondientes a los costes de urbanización pendientes de realizar y que en el caso de suelo urbanizado se limitan, según se indica en el artículo 12.3 del TR de la Ley de Suelo de 2008, a las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
- b- Suelo edificado. Para su valoración se considerarán dos métodos de cálculo y se aplicará como valor de tasación el mayor de ambos, siendo éstos:
 - Método de comparación aplicado conjuntamente al valor del suelo y la edificación, exclusivamente a los usos y a la edificación ya realizada.
 - Método residual estático considerado para el suelo urbanizado no edificado, aplicado exclusivamente al suelo, sin considerar la edificación existente o realizada.
- c- Suelo sujeto a actuación de reforma. Para su valoración se aplicará el método residual estático considerando los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, anterior al proceso correspondiente de reforma o renovación en caso de que éste no se haya producido.

En estos tres casos, de suelo urbanizado edificado o no, o incluido en área de reforma, cuando se aplica el método residual estático, la edificabilidad atribuida por el planeamiento si dependerá, con arreglo a lo dispuesto en la LOUA, del régimen al que éste sujeto el suelo en función de su clasificación, siendo la calificación determinante del uso que se le atribuya. Según la clase de suelo el aprovechamiento de referencia establecido por la LOUA será el aprovechamiento subjetivo, es decir la edificabilidad lucrativa del uso característico al que tiene derecho un propietario de suelo una vez cumplidos sus deberes. Siempre desde la perspectiva de que este método será aplicable en el caso de que el suelo tenga la condición de urbanizado, es decir que las únicas obras de urbanización pendientes de ejecutar sean las de conexión de la parcela con las instalaciones ya en funcionamiento, independientemente de cual sea su clasificación, según los criterios que se comentaron en apartados anteriores (cuadro número 24: Aprovechamiento subjetivo de aplicación a la hora de determinar la valoración del suelo urbanizado).

▪ **Justificación económica de las actuaciones programadas.**

La programación prevista de los elementos de ordenación estructural en la adaptación enlaza con su justificación económica y financiera a nivel de análisis de cada actuación, ya que las incluidas en la programación deben valorarse permitiendo observar si son asumibles en el tiempo por los diversos agentes que intervienen en su desarrollo (fundamentalmente la iniciativa pública).

La programación asigna a cada uno de los agentes que intervienen en la ejecución del Plan los sectores de inversión que deben financiar, en función de que corresponda a su esfera de competencia y siguiendo los criterios previstos por el Plan General vigente.

Se sigue un esquema sistemático de valoración de las actuaciones urbanísticas paralelo al contenido de la programación, asignando simultáneamente inversiones públicas y privadas. De esta forma, se definirán los elementos a valorar en las actuaciones previstas, fijando los módulos de valoración de cada elemento.

Se establecen módulos de valoración para todos los elementos que suponen costos en el desarrollo de las diversas actuaciones.

Estos elementos son los siguientes:

1. Costos de proyectos e indemnizaciones en el caso de que procedan. Costos de demoliciones de elementos incompatibles con el desarrollo del planeamiento.
2. Costos de suelo.
3. Costos de obras de urbanización.
4. Costos de edificación o instalación de usos.

En las fichas correspondientes y a los efectos del presente estudio económico no se considera los costos de proyectos, indemnizaciones y demoliciones por no tener datos precisos para su determinación en el nivel de estudio que presenta la adaptación del Plan General (necesariamente de carácter global). En cualquier caso deben de tener en cuenta en el desarrollo concreto de cualquier actuación, ya que representan costo en los términos señalados en el artículo 113 de la LOUA.

El régimen legal aplicable a las valoraciones del suelo, consecuente con la acción urbanística, está contenido en los artículos 23 y 24 del TR de la Ley de Suelo de 2008 ya comentados.

Se estima una cantidad media de coste del valor unitario del suelo no urbanizable y urbanizable no transformado (rural) de 40,00 €, según cálculo por el método de capitalización de rendimientos agrícolas.

El valor del suelo urbanizado sin edificación (urbanizable y urbano transformados) y el valorado a los efectos de equidistribución de cargas y beneficios (artículo 27 del TR de la Ley de Suelo de

2008) se calcula, como valor de repercusión, por el método residual estático, teniendo en cuenta medias de valor en venta de los distintos usos y tipologías en la Ciudad, y según el cálculo de costos en base a valores de construcción basados en MBC y valores de urbanización contemplados en el presente estudio. Se considera la fórmula del método residual estático contemplada la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar (Vr).
- VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado (Vv).
- B = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno (se considera un 30% del VM, se denomina Bp).
- Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados (se considera el valor de reposición calculado según el MBC de la normativa catastral y la correspondientes tipificación prevista en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio. Se tendrá en cuenta también dentro de este factor la repercusión de los costos de urbanización por m² construido –Urb.).

Los distintos valores de repercusión media para los distintos usos y tipologías se señalan y justifican en los cuadros 7.2 y 8.2.

Los módulos considerados para determinar el valor de ejecución de la urbanización entendiendo su aplicación sobre la superficie de viario o superficie a urbanizar, son los que se reflejan los mismos cuadros anteriores.

Cuando las obras de urbanización (agregadas o desagregadas) consistan en la reforma o reparación de su estado deteriorado se le aplicará, a las cantidades señaladas anteriormente un coeficiente que indique el porcentaje de deterioro que presenta (deterioro en un 25%, 50%, etc.).

Se fijan módulos globales de costos de edificación según usos y tipologías, considerando el último MBC en la zona de Granada, actualizado según el IPC a fecha noviembre de 2008, tipificado en función del contenido del Real Decreto 1.020/93, tal y como señala en los cuadros 7.2 y 8.2.

En el caso de que las obras propuestas sean de rehabilitación de edificios se aplicarán los módulos anteriores afectados de los coeficientes 0'75 y 0'50, según el estado de éstos.

Se valoran todas las actuaciones catalogadas por la adaptación del PGOU para ser programadas. El siguiente cuadro (cuadro número 25: Costos de las actuaciones previstas) refleja la valoración de costos de todas las actuaciones previstas segregando los elementos que implican costo en la transformación del suelo conforme a las determinaciones del Plan, adjudicándolo a los diversos agentes.

3. Contenido documental de la adaptación parcial.

El documento de adaptación de la LOUA del Plan General de Granada incorpora el contenido formal contemplado en el artículo 6 del Decreto 11/2008. En este sentido este documento es *“omnicomprensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de los siguientes documentos”*

3.1. Contenido, alcance y funciones de la Memoria Justificativa.

Siguiendo el contenido del artículo 6 señalado, la Memoria justificativa del de documento hace referencia al contenido del artículo 3 del Decreto, esto es la definición de los elementos de ordenación estructural del Plan General, incluso la previsión de programación de estos, tal y como se ha descrito en el apartado 2 de la misma.

Incluye *“certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos”*.

La Memoria justifica las soluciones adoptadas en orden a la determinación e identificación de estos elementos de ordenación estructural, reflejados con carácter normativo en el Anexo de Normas Urbanísticas que deben de coordinarse en su interpretación con la planimetría de contiene. Desde esta justificación la interpretación del resto de documentos tendrá que hacerse desde la explicación de la solución adoptada contenida en la Memoria.

3.2. Contenido y alcance del Anexo a las Normas Urbanísticas.

Siguiendo el contenido del artículo 6 del Decreto el documento de adaptación contiene un Anexo a las Normas Urbanísticas con el siguiente alcance mínimo:

“Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas, y en particular:

- 1. Para el suelo urbanizable no sectorizado se definirán los usos incompatibles, y las condiciones para la sectorización en función del grado de ejecución de los suelos sectorizados, y los criterios de disposición de los sistemas generales.*
- 2. Para el suelo clasificado como no urbanizable de especial protección se incluirá normativa urbanística distinguiendo por categorías dichos suelos, identificando los elementos y espacios de valor histórico, natural y paisajístico relevantes”*.

El Anexo señala las Normas Urbanísticas del Plan General vigente que tienen consideración de ordenación estructural, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA y el propio Decreto, separándolas del resto de Normas que, en consecuencia, deberán considerar como correspondientes a la ordenación pormenorizada.

3.3. Planimetría.

El documento de adaptación del Plan General a la LOUA incorpora la planimetría exigida en el artículo 6 del Decreto 11/2008:

“Planimetría integrada, como mínimo, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

- 1. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.*
- 2. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.*
- 3. Ámbitos de protección.*
- 4. Sistemas Generales.*
- 5. Usos Globales por zonas, en el suelo urbano, y por sectores en el suelo urbanizable”*.

3.3.1. Clases y categoría de suelo urbano y urbanizable.

Se señalan gráficamente las clases de suelo urbano y urbanizable y sus categorías, según la descripción aportada en los apartados 2.1.1 y 2.1.2 de la Memoria Justificativa.

3.3.2. Clases y categorías de suelo no urbanizable.

Se señalan gráficamente las clases de suelo urbano y urbanizable y sus categorías, según la descripción aportada en el apartado 2.1.3 de la Memoria Justificativa.

3.3.3. Ámbitos de protección.

Se señalan gráficamente los elementos y ámbitos sujetos a protección según la descripción del apartado 2.7 de la Memoria Justificativa.

3.3.4. Sistemas generales.

Se señalan gráficamente los elementos y ámbitos de sistema general según la descripción y clasificación contenida en el apartado 2.3 de la Memoria Justificativa, separado en cuatro planos:

- Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos.
- Sistemas Generales de Comunicaciones, Transportes e Infraestructuras.
- Sistemas Generales de Redes de Abastecimiento y Saneamiento.
- Sistemas Generales de Redes de Electricidad, Gas y Ecoparques.

3.3.5. Usos globales en suelo urbano y urbanizable.

Se señalan gráficamente los usos globales, edificabilidad o intensidades globales, y densidades en suelo urbano y urbanizable según la descripción contenida en el apartado 2.4 de la Memoria Justificativa.