

SESIÓN PRÁCTICA DE URBANISMO I

-Desarrollo de Ejercicios 1 a 9.

-ANEXO. Calculo genérico de los Sistemas Generales requeridos para cumplir el estándar mínimo de la LOTURM.

-ANEXO (Referencias de la LOTURM)

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

En un suelo urbanizable sin sectorizar clasificado en el PGMU, de un municipio de más de 100.000 habitantes, aprobado inicialmente en 2009 (y definitivamente en 2015), de uso mixto, residencial y actividad económica en una proporción de ocupación de suelo del 80 y 20% del sector, 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.

1. Calcular la cuantía de suelo para Sistemas Generales requeridos por la LOTURM. (art. 116)

Estándar de SG Espacios Libres: **20m²/100m²Cr** (Construidos de uso residencial) (0,20)

Estándar de SG Equipamientos: **13m²/100m²Cr** (0,13) (Municipio de más de 100.000)

Estándar total de SSG: **33m²/100m²Cr** (0,33m²/m²Cr)

Superficie del sector: 100.000m²

Área residencial: 80.000m²

Área Actividad Económica: 20.000m²

Aprovechamiento Área residencial: 80.000m² x 0,40m²/m²= 32.000m²Cr

Aprovechamiento Área Actividad Económica: 20.000 m²x 0,40m²/m²= 8.000m²Cae

Superficie de SS.GG. requerida por la edificabilidad residencial:

SGEL: 0,20m²/m²Cr x 32.000m²Cr= 6.400m²

SGEQ: 0,13m²/m²Cr x 32.000m²Cr= 4.160 m²

SUMA = 10.560m²

El aprovechamiento de actividad económica no demanda SSG dotacionales

Además habría que calcular la demanda de nuevos SSGG requeridos por el aprovechamiento residencial asignado a los sistemas generales vinculados al sector.

$$\begin{aligned} \text{Aprovechamiento asignado a los SS.GG.} &= 10.560\text{m}^2 \times 0,40\text{m}^2/\text{m}^2 = 4.224\text{m}^2\text{Cr} \\ +\text{SGEL} &= 0,20\text{m}^2/\text{m}^2\text{Cr} \times 4.224\text{m}^2\text{Cr} = 844,8\text{m}^2 \\ +\text{SGEQ} &= 0,13\text{m}^2/\text{m}^2\text{Cr} \times 4.224\text{m}^2\text{Cr} = 549,12\text{m}^2 \\ +\text{SSGG} &= 0,33\text{m}^2/\text{m}^2\text{Cr} \times 4.224\text{m}^2\text{Cr} = \mathbf{1.393,92\text{m}^2} \end{aligned}$$

A su vez, esta superficie de SSGG vinculada al área residencial genera nuevo aprovechamiento, que a su vez demanda nuevos sistemas generales, generándose un proceso iterativo de aproximación hasta la cuantía total:

$$\begin{aligned} \text{Inc Aprov. Residencial: } &1.393,92\text{m}^2 \times 0,40 = 557,568\text{m}^2\text{Cr} \\ \text{Inc SSGG: } &557,568\text{m}^2\text{Cr} \times 0,33 = \mathbf{183,99\text{m}^2} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Inc Aprov. Residencial: } &183,99 \times 0,40 = 73,59\text{m}^2\text{Cr} \\ \text{Inc SSGG: } &73,59\text{m}^2\text{Cr} \times 0,33 = \mathbf{24,28\text{m}^2} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Inc Aprov. Residencial: } &24,28 \times 0,40 = 9,71\text{m}^2\text{Cr} \\ \text{Inc SSGG: } &9,71\text{m}^2\text{Cr} \times 0,33 = \mathbf{3,20\text{m}^2} \end{aligned}$$

Y así sucesivamente, sumariamos: $10.560 + 1.393,92 + 183,99 + 24,28 + 3,20 + \dots$ hasta obtener: **12.165,89m²**

Para el cálculo exacto aplicaremos la formula genérica: (Ver ANEXO)

$$\mathbf{Gt = Et \times Ap.ref \times S / 1 - (Et \times Ap. ref.).}$$

Gt: cuantía mínima de SS.GG.

Et: Estándar dotacional total: 0,33m²/m²C

Ap. ref: 0,40m²/m²

S: sector (área residencial: 0,8 S= 80.000m²)

$$\mathbf{Gt = 0,33 \times 0,40 \times 80.000 / 1 - (0,33 \times 0,40) = 10.560 / 1 - 0,132 = 10.560 / 0,868 = \mathbf{12.165,89}}$$

La distribución entre SGEL y SGEQ se haría de forma proporcional a sus respectivos estándares:

$$\mathbf{Gl = Et \times Gt / Et = 0,20 \times 12.165,89 / 0,33 = 7.373,27\text{ m}^2}$$

$$\mathbf{Gq = Et \times Gt / Et = 0,13 \times 12.165,89 / 0,33 = 4.792,62\text{ m}^2}$$

Cuadro resumen de Sistemas Generales requeridos, externos al sector:

	Área residencial	Área económica	SECTOR
SGEL (Gl)	7.373,27	-	7.373,27
SGEQ (Gq)	4.792,62	-	4.792,62
Total SSGG (Gt)	12.165,89	-	12.165,89

2. Calculo del Aprovechamiento resultante.

(art. 124 d)

Superficie total de la actuación = Sup. Sector + SS.GG. vinculados externos al sector
Sup. Total= 100.000m² + **12.165,89m²**= **112.165,89m²**

El aprovechamiento resultante se obtiene refiriendo el aprovechamiento total al ámbito del sector, donde se localizará la totalidad del aprovechamiento para compensar a los propietarios de los sistemas generales vinculados al sector.

La LOTURM marca un tope a la cuantía de SSGG vinculados a un sector, según la categoría asignada por el PG, de forma que el aprovechamiento resultante no supere el máximo de la categoría.

En este caso al ser el aprovechamiento de referencia de 0,40m²/m², estaría en la categoría de baja densidad, cuyo tope es 0,50m²/m².

Ap. resultante = Ap. de referencia x Superficie total / Sup. Sector

Aprovechamiento resultante=0,40m²/m² x 112.165,89m²/100.000m² = 0,4486m²/m²

El aprovechamiento resultante es inferior al tope de la categoría de baja densidad (0,50m²/m²), luego la vinculación es correcta.

(Si no fuera así sería una contradicción del propio Plan General).

Aprovechamiento absoluto Área residencial = 0,4486 x 80.000m² = 35.888m²Cr

Aprovechamiento absoluto Área act. económica = 0,4486 x 20.000m² = 8.972m²Cae

Aprovechamiento total del sector. = 0,4486 x 100.000m²= 44.860m²C

Comprobación de la cuantía requerida de SSGG:

Aprov. Residencial x 0,33m²/m²C = 35.888x 0,33 = **11.843m² < 12.165,89m²**

En esta opción los sistemas generales se vinculan proporcionalmente a la superficie de las áreas residencial y de actividad económica.

Opción de sectores diferenciados.

Considerando que los SSGG son demandados por el aprovechamiento residencial, sería razonable que fueran asumidos en su totalidad (12.165,89m²) por el área residencial, considerada como sector diferenciado del económico.

En este caso, el aprovechamiento resultante del sector residencial sería:

Aprovechamiento resultante=0,40m²/m² x 92.165,89m² / 80.000m² = 0,4608m²/m²

En esta opción, el aprovechamiento resultante del sector actividad económica sería igual al aprovechamiento de referencia = 0,40m²/m², al no vincularle sistemas generales.

Aprovechamiento absoluto Área residencial = 0,4608x 80.000m² = 36.864m²Cr

Aprovechamiento absoluto Área act. económica = 0,40 x 20.000m² = 8.000m²Cae

Aprovechamiento total del sector. = 44.864m²C

Aunque la diferencia es mínima, la elección entre ambas opciones dependerá de lo que establezca el PGMO, ya que influirá en la cuantía de las dotaciones locales y especialmente en la asignación de cesiones de aprovechamiento y en la reparcelación.

3. Cálculo de dotaciones locales.

(art. 124 e y f)

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.

Opción de sector único.

Área residencial

Espacios libres: $10 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{Cr} \times 35.888\text{m}^2\text{Cr} = 3.588,80\text{m}^2$

Mínimo 10% sector = **8.000m²**

Reducible a la mitad (por ser residencial de baja densidad) = 4.000m²

(Debe compensarse con 8.000m² de espacios libres privados de uso comunitario)

Superficie mínima de espacios libres públicos= 4.000m²

Equipamientos: $20\text{m}^2/100\text{m}^2\text{Cr} \times 35.888\text{m}^2\text{Cr} = 7.177,60\text{m}^2$

Usos específicos: centros educativos, docentes, culturales sanitarios, administrativos, deportivos y sociales.

Área de actividad económica.

Espacios libres: $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{Cae} \times 8.972\text{m}^2\text{Cae} = 897,20\text{m}^2$

Mínimo 10% sector: **2.000m²**

Reducible a 1.000m² si se compensa con el doble de espacios privados que podría aplicarse, por ejemplo, si la actividad económica se refiere a un complejo hotelero con campo de golf).

Equipamientos: $0,05\text{m}^2/\text{m}^2\text{Cae} \times 8.972\text{m}^2\text{Cae} = 448,60\text{m}^2$

Usos específicos: centros educativos, docentes, culturales sanitarios, administrativos, deportivos y sociales. (s/ ley 2/20)

Total espacios libres públicos: **10.000m²** (5.000m² si se compensa con espacios libres privados de uso comunitario)

Total equipamientos: **7.626,20m²**

Total dotaciones públicas del sector: 17.626,20m²

DOTACIONES LOCALES (sector único)	Área residencial 80.000m²	Área económica 20.000m²	TOTAL SECTOR
Espacios Libres	8.000	2.000	10.000
Equipamientos	7.177,60	448,60	7.626,20
TOTAL dotaciones locales	15.177,60	2.448,60	17.626,20
<i>Total mínimo (*)</i>	<i>11.177,60</i>	<i>1.448,60</i>	<i>12.626,20</i>

(*) Si se reduce el 50% de Espacios Libres compensados con el doble de espacios libres privados comunitarios.

Opción sectores diferenciados:

DOTACIONES LOCALES (sectores diferenciados)	Sector residencial	Sector económico	TOTAL
Espacios Libres	8.000	2.000	10.000
Equipamientos	7.372,8	400	7.772,80
TOTAL dotaciones locales	15.372,80	2.400	17.772,80
<i>Total mínimo (*)</i>	<i>11.372,80</i>	<i>1.400</i>	<i>12.772,80</i>

La superficie mínima dotacional (local) de cesión obligatoria sería de 12.626,20m², considerando el sector como único y utilizando la compensación con espacios libres privados de uso comunitario.

4. Ajuste por incremento de aprovechamiento (+10%).

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

(Art. 124 d)

Si el promotor quisiera optar por ajustar el aprovechamiento del plan parcial sólo para el área residencial, habría que considerarlo como dos sectores diferentes, ya que entonces el aprovechamiento sería distinto para cada área.

Si el promotor quisiera optar por ajustar el aprovechamiento del plan parcial al máximo permitido por la ley (+/- 10%) para ambas áreas (residencial y económica) tendríamos los siguientes parámetros:

Aprov. Resultante s/ PG: **44.860m²C = 0,4486m²/m²**

Incremento del 10%: 0,04486m²/m²

Aprov. Resultante ajustado: 0,49346 m²/m²

Incremento de aprovechamiento residencial: $0,04486 \times 80.000\text{m}^2 = 3.588,8\text{m}^2\text{Cr}$

Incremento de aprovechamiento a. económica: $0,04486 \times 20.000\text{m}^2 = 897,2\text{m}^2\text{Cae}$

Incremento total de aprovechamiento = 4.486 m²C

Aprovechamiento resultante ajustado (absoluto): $44.860\text{m}^2\text{C} + 4.486 \text{m}^2\text{C} = 49.346\text{m}^2\text{C}$

Incremento de dotaciones, aplicando el estándar correspondiente de SS.GG. y locales, (art 124 d 3):

Incremento dotación de SS.GG:

El uso de actividad económica no demanda SS.GG. por ley, por lo que se aplica el estándar solo al aprovechamiento residencial:

Incremento de SGEL: $0,20\text{m}^2/\text{m}^2\text{Cr} \times 3.588,8\text{m}^2\text{Cr} = 717,76$

Incremento de SGEQ: $0,13\text{m}^2/\text{m}^2\text{Cr} \times 3.588,80\text{m}^2\text{Cr} = 466,544$

Suma incremento SS.GG = 1.184,304m²

En la opción de sector único, esta superficie podría distribuirse proporcionalmente entre las dos áreas, residencial y económica (80% y 20%) o bien localizar en cada área el incremento correspondiente, aunque en ambos casos no tendría trascendencia en cuanto a aprovechamiento por cuanto el incremento de suelo para dotación de SS.GG. debe localizarse en el propio sector (art. 124 d.3) sin reducción, por tanto, de su superficie (100.000m²), y tendrían la misma consideración, a estos efectos, de dotaciones locales y no genera nuevo aprovechamiento (a diferencia de lo que ocurre con los SS.GG. externos vinculados al sector).

Aprov. Resultante ajustado (absoluto): 49.346m²C

Superficie total actuación Sector + SSGG (no varía)= **112.165,89m²**

Aprovechamiento resultante ajustado: = 0,49346 m²/m²

Aprovechamiento residencial ajustado (80% del sector) = 39.476,8m²Cr

Aprovechamiento act. Económica ajustado (20%) = 9.869,2 m²Cae

Incremento de dotaciones locales.

Incremento de Espacios libres: No hay incremento por aplicarse el 10% de la superficie del sector = 10.000 m² (sin tener en cuenta aquí la reducción por compensación).

Incremento Equipamientos área residencial: $0,20\text{m}^2 / \text{m}^2\text{Cr} \times 3.588,8\text{m}^2\text{Cr} = 717,76\text{m}^2$

Incremento Equipamiento área económica: $0,05\text{m}^2 / \text{m}^2\text{Cae} \times 897,2\text{m}^2\text{Cae} = 44,86\text{m}^2$

Total incrementos equipamientos= 762,62m²

Dotaciones tras el ajuste	Área residencial	Área económica	TOTAL SECTOR
SGEL (vinculados)	5.898,616	1.474,654	7.373,27
SGEQ (vinculados)	3.834,096	958,524	4.792,62
Suma SS.GG.	9.732,712	2.433,178	12.165,89
Inc SGEL (en el sector)	717,76	-	717,76
Inc SGEQ (en el sector)	466,544	-	466,544
Suma Inc SS.GG (sector)	1.184,30	-	1.184,30
Total SSGG	10.917,012	2.433,178	13.350,19
EL locales	8.000	2.000	10.000
EQ locales	7.177,60	448,60	7.626,20
Suma dotaciones locales	15.177,60	2.448,60	17.626,20
Inc EL local	-	-	
Inc EQ local	717,76	44,86	762,62
Suma Inc. Dot locales	717,76	44,86	762,62
TOTAL DOTACIONES SSGG Y LOCALES	26.812,372	4.926,638	31.739,01

% de dotaciones s/ Superficie total actuación = $31.739,01 / 112.165,89 = 28,30\%$

5. Reserva obligatoria para Vivienda Protegida del Sector Mixto.

(D.A.4ª)

Los efectos de la clasificación del suelo como urbanizable de uso residencial se produce con la aprobación inicial del PGMO en 2009, después de la fecha 1/7/2008, de aplicación de la ley estatal de suelo, por lo que será exigible la reserva obligatoria del 40% del aprovechamiento de **uso residencial**, en aplicación de la ley 12/23 de derecho a la vivienda.

El uso de actividad económica no conlleva reserva para VPP, por lo que se localizará íntegramente en el área residencial.

Aprovechamiento residencial ajustado por el incremento del 10% = 39.476,8m2Cr

Reserva obligatoria VPP (40%) = 15.790,72 m2Crprotegido

Aprovechamiento residencial ajustado vivienda libre (resto): 23.686,08m2Crlibre

6. Cesión de aprovechamiento. Señalar las opciones legalmente posibles. Calcular la cuantía máxima de aprovechamiento para VPP publica.

(art. 98)

La cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento será del 10% del aprovechamiento del sector o del 20% si se destina íntegramente al cumplimiento de la reserva de VPP, previo acuerdo entre las partes.

En el área de actividad económica no cabe esta opción por lo que la cesión será del **10%** del aprovechamiento reajustado resultante.

Aprovechamiento act. Económica ajustado = 9.869,2 m2Cae

La cesión será de 986,92m2Cae.

Para el área residencial cabe la opción proporcional de residencial libre y protegido entre ambas partes o cesión al ayuntamiento del 20%, íntegramente para residencial protegido.

Distribución de Aprovechamiento residencial en Suelo Urbanizable.	Aprovechamiento total ajustado	Residencial Libre (60%)	Residencial Protegido (40%)
Cesión proporcional entre residencial libre y protegido			
PROPIETARIOS	90%	54%	36%
AYUNTAMIENTO	10%	6%	4%
Cesión opcional por mutuo acuerdo			
PROPIETARIOS	80%	60%	20%
AYUNTAMIENTO	20%	0%	20%

Distribución del Aprovechamiento en el area residencial del sector	Aprovechamiento Total ajustado 39.476,8m ² Cr	Residencial Libre (60%) 23.686,08	Residencial Protegido (40%) 15.790,72
Cesión proporcional entre uso residencial libre y protegido			
PROPIETARIOS	90% 35.529,12	54% 21.317,472	36% 14.211,648
AYUNTAMIENTO	10% 3.947,68	6% 2.368,608	4% 1.579,072
Cesión opcional por mutuo acuerdo			
PROPIETARIOS	80% 31.581,44	60% 23.686,08	20% 7.895,36
AYUNTAMIENTO	20% 7.895,36	0% 0	20% 7.895,36

(Los porcentajes se refieren siempre al aprovechamiento total)

Cuantía máxima de aprovechamiento para residencial protegido público: 7.895,36m²Crp

7. **Incremento máximo de aprovechamiento por aplicación de la prima de aprovechamiento para uso alternativo de vivienda protegida.**

(art. 124 d.2)

Este incremento por prima de aprovechamiento solo puede aplicarse sobre el área residencial, por lo que al incrementar su aprovechamiento respecto al área económica, habría que considerarlos como **sectores diferenciados** o aplicarlo mediante un **Plan Especial en el área residencial**

Partiendo del supuesto anterior, de cesión por mutuo acuerdo del 20%, en que el aprovechamiento residencial para vivienda libre es de **23.686,08**, (60% del total), sobre esta base se puede aplicar la prima de aprovechamiento prevista en la LOTURM.

En defecto de lo que establezca el PG puede aplicarse directamente en el propio Plan Parcial hasta un 20% de incremento sobre el aprovechamiento residencial que se dedique al uso alternativo de VPP.

Prima de aprovechamiento: **20%** de **23.686,08 m²C = 4.737,216m²C**, si la totalidad se destina a residencial protegido, con lo que la totalidad del aprovechamiento residencial del sector estaría dedicado a VPP. (Se sobreentiende que la prima se destinaría también a VPP)

Este incremento de aprovechamiento para VPP podría tener sentido en situaciones de fuerte demanda como la actual, y ayudas públicas a los propietarios para la construcción de vivienda protegida.

¿Pero sería de aplicación la limitación de la D.A.4ª de la LOTURM?

La D.A.4ª. Supuestos de aplicación de la reserva para vivienda protegida, establece que “no podrá acumularse en una sola unidad o sector más de un 50 % de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida”, en aplicación del principio de cohesión social establecido en la ley estatal.

Entendemos que esta disposición se refiere exclusivamente a la reserva obligatoria para VPP, pero no al aprovechamiento derivado de la aplicación de la prima, ya que en caso contrario no se entendería lo establecido en el art. 116.3 que permite al PG la calificación exclusiva para uso residencial protegido o fijar un porcentaje mínimo para VPP que podría ser superior al establecido por la legislación estatal.

Aprovechamiento residencial protegido total:

Residencial libre que pasa a protegido: **23.686,08 m2Crp =**

Prima de aprovechamiento: **4.737,216 m2Crp**

Reserva obligatoria: **15.790,72m2 Crp**

Total aprovechamiento residencial protegido (todo VPP): 44.214,016m2Crp

Aprovechamiento resultante en el sector residencial= 44.214,016 / 80.000=0,55m2/m2

Aunque este aprovechamiento supera el tope de la categoría (0,50m2/m2) la adscripción a la categoría de baja densidad no se altera, conforme a lo dispuesto en el art. 119.1.c.

Calculo de incremento de dotaciones (SSGG y locales)

Sobre el supuesto anterior de aplicación de la prima de aprovechamiento, destinando todo el sector a VPP, habría que calcular el incremento de dotaciones, tanto de SSGG como locales, a localizar dentro del ámbito del sector residencial.

Incremento SS.GG.

SGEL: $0,20\text{m}^2/\text{m}^2\text{Cr} \times 4.737,216\text{m}^2\text{Crp} = 947,44 \text{ m}^2$

SGEQ: $0,13\text{m}^2/\text{m}^2\text{Cr} \times 4.737,216\text{m}^2\text{Crp} = 615,84 \text{ m}^2$

SUMA SSGG = 1.563,28 m2

Incremento dotaciones locales:

Incremento de Espacios libres: No hay incremento por aplicarse el 10% de la superficie del sector = 10.000 m2 (sin tener en cuenta aquí la posible reducción por compensación).

Incremento Equipamientos área residencial: $0,20\text{m}^2 / \text{m}^2\text{Cr} \times 4.737,216\text{m}^2\text{Crp} = 947,44\text{m}^2$

Total incrementos dotacionales en el sector: 2.510,72 m2

Dotaciones tras el reajuste en el área residencial: 26.812,372m2

Dotaciones tras aplicación de la prima de VPP: 29.323,092m2

El incremento de dotaciones sería de un 9,36%.

El Incremento de aprovechamiento con la prima sería del 12%.

Esto conlleva menos suelo edificable para localizar un mayor aprovechamiento, lo que requerirá edificar con más alturas.

Calculo de cesiones de aprovechamiento.

Al incremento de aprovechamiento por aplicación de la prima se aplicará también la cesión obligatoria, 10% o 20% (cesión opcional por mutuo acuerdo), aunque en este caso necesariamente debe destinarse a VPP, pero le puede interesar al Ayuntamiento para incrementar la vivienda de promoción pública.

Total aprovechamiento residencial protegido (todo VPP): 44.214,016m²Crp

Cesión del 10% = 4.421,4m²Crp

Cesión del 20% = 8.842,8m²Crp

Cesión sin la prima de aprovechamiento: 7.895,36m²Crp

8. Aplicación de la prima de aprovechamiento hotelero para un hotel de 5*.

(art. 116,4, 124.d2 y 132.4)

Supongamos que se quiere promover dentro del sector un hotel de 5* aprovechando al máximo el aprovechamiento incluso aplicando al prima prevista en la LOTURM para este uso como alternativo del residencial.

La prima de aprovechamiento solo se contempla en la LOTURM como uso alternativo al residencial por lo que no cabe aplicarla en el área de actividad económica.

El PGMO es anterior a la ley 10/18, luego no contempla la posibilidad introducida en el art 116 de la LOTURM de un 40% de prima para hoteles de 5*.

En su defecto, mediante el propio plan parcial, sólo se podrá incrementar el aprovechamiento resultante hasta el 20% para uso alternativo al residencial como el hotelero. (art. 124), aunque puede tratarse de un error al no modificar este artículo de la LOTURM, en coherencia con la modificación del art. 132 referido a planes especiales.

Partimos de los datos del supuesto del apartado 4 tras el ajuste por incremento del 10%:

Aprov. Resultante ajustado (absoluto): 49.346m²C

Superficie total actuación (Sector + SSGG) = 112.165,89m²

Aprovechamiento resultante ajustado: = 0,49346 m²/m²

Aprovechamiento residencial ajustado (total) : 39.476,8m²Cr

Aprovechamiento residencial ajustado (vivienda libre): 23.686,08m²Cr libre

Aprovechamiento act. Económica ajustado: 9.869,2 m²Cae

Solo se puede aplicar la prima desde el plan parcial sobre los **23.686,08m²C** residencial libre, no sobre el residencial protegido ni sobre el uso de actividad económica.

Eso supondrá incrementar su aprovechamiento respecto al área económica, por lo que habría que considerarlos como **sectores diferenciados** o aplicarlo mediante un **Plan Especial en el área residencial**, (salvo que se trate de propietario único o acuerdo entre propietarios).

En todo caso, para aplicar la prima de aprovechamiento hotelero en el plan parcial habría que contar con la conformidad de todos los propietarios ya que se alteran los aprovechamientos y las dotaciones correspondientes.

Vamos a analizar distintos supuestos.

Prima del 20% sobre todo el aprovechamiento residencial libre para uso hotelero:

Prima hotelera: $0,2 \times 23.686,08m^2CrI = 4.737,216m^2$.

El aprovechamiento total hotelero sería de **28.423,296m²Ch** y no quedaría aprovechamiento residencial libre, solo el residencial protegido de reserva.

¿Qué sentido tendría entonces la reserva para VPP si es un porcentaje del uso residencial y éste no se prevé?

En este caso estaríamos además ante un plan parcial que alteraría sustancialmente la estructura general (uso global del suelo y aprovechamiento) si se aplica el criterio del art. 173 y se modifica en más de un **30%** el aprovechamiento global residencial.

Supongamos por tanto que solo se aplica la prima manteniendo un mínimo del 70% de aprovechamiento residencial y un máximo del 30% hotelero (incluida la prima) Estos serían los coeficientes sobre el aprovechamiento residencial de partida.

La prima sería del 20% sobre el 30% = $0,2 \times 0,3 = 0,06$, a distribuir proporcionalmente entre el 70% residencial y el 30% hotelero.

Ap. residencial inicial 39.476,8m²Cr / 1			Ap. total tras prima hotelera= 1,06	
Ap. residencial mínimo / 0.70	VLibre / 0,42 VPP reserva (40%) / 0,28	0,06 x 0,7= 0,042	0,70+0,042= 0.742 (70%)	Aprov. residencial V Libre / 0,4452 (60%) VPP reserva / 0,2968
		Prima: 0,2 x 0,3= 0,06 a distribuir ▲ ▼		
Ap. hotelero máximo / 0,30	0,30 Aprov. Res. a hotelero	0,06 x 0,3= 0,018	0,3+ 0,018= 0,318 (30%)	Aprov. hotelero 0,318

Aprov. Residencial tras la prima: **0,742 x 39.476,8m²Cr = 29.291,78m²Cr**
Aprov. residencial libre : 0,4452 x 39.476,8m²Cr = 17.575,07 m²CrI
Aprov. residencial protegido (reserva) : 0,2968 x 39.476,8m²Cr = 11.716,71m²Crp
Aprov. Hotelero tras la prima: **0,318 x 39.476,8m²Cr = 12.553,62m²Ch**
Aprov. total tras la prima: 1,06 x 39.476,8m²Cr = 41.845,4m²C
Incremento de aprov. total tras la prima: 2.368,6m²C
Reducción de aprov. residencial : -10.185,02m²Cr

¿Se debe aumentar en este caso la cuantía de dotaciones o reducirla por disminución de uso residencial? (art. 124.d.3)

El estándar de SS.GG. no se aplica al uso hotelero que se incrementa, mientras que, al producirse una reducción de uso residencial ¿podría reducirse la cuantía de los SS.GG. externos al sector, prevista inicialmente?

Entendemos que no puede reducirse la cuantía de SS.GG. externos al sector por aplicación de las primas (art. 124.d.3), ya que las variaciones deben localizarse en el propio sector (y no fuera).

Esta reducción de SS.GG., aplicando el estándar podría ser:

SGEL: - 0,20 x 10.185,02m²Cr = - 2.037m²

SGEQ: - 0,13 x 10.185,02m²Cr = - 1.324m²

SUMA= - 3.361m² (a reducir dentro del sector)

Variación de dotaciones locales.

El estándar de dotaciones locales se refiere al aprovechamiento, de cualquier uso, por lo que habría que aplicarlo al incremento producido por la prima hotelera: **2.368,6m²C:**

Variación de dotación espacios libres: 0,10m²/m²C x 2.368,6m²C = 236,80m²

No obstante será más restrictivo el 10% del sector, que no varía por el incremento de aprovechamiento, **luego no habría incremento de espacios libres.**

Variación de dotación de equipamientos.

Cabría la duda de que estándar se aplica, al tratarse de un uso de actividad económica (hotelero) en un sector de uso global residencial:

- 0,20m²/m²Cr (uso residencial)
- 0,05m²/m²Cae (uso actividad económica)

En realidad hay una reducción de aprovechamiento residencial de **10.185,02m²Cr** y un incremento de aprovechamiento hotelero (actividad económica) de **12.553,62m²Ch**

Reducción de equipamientos: 0,20 x 10.185,02m²Cr = -2.037m²

Incremento de equipamientos: 0,05 x 12.553,62m²Ch = 627,68m²

Variación de equipamiento por aplicación de la prima:= - 1.409,32m²

Para ver el resultado final de las variaciones de dotaciones tomamos los datos de partida del apartado 4 en el área residencial (cuadro pg, 6), ya que el área económica no tiene variación alguna.

Hay que calcular separadamente los espacios libres de los equipamientos considerando los SSGG internos como dotaciones locales:

Espacios libres en área residencial	Tras ajuste	Variación por prima hotelera	TOTAL
EL locales inicial	8.000		8.000 (Mínimo)
Inc SGEL (en sector)	717,76	-2.037	-1.458,23
Inc EL locales	0	0	0
Total E Libres	8.717,76	-2.037	6.680,76 8.000 (Mínimo)
La superficie de espacios libres del sector, no se puede reducir por el tope mínimo del 10% del sector que no se puede bajar en ningún caso (salvo compensación con Espacios libres comunitarios)			

Equipamientos en área residencial	Tras ajuste	Variación por prima hotelera	TOTAL
EQ locales inicial	7.177,60		7.177,60
Inc SGEQ (en el sector)	466,54	-1.324	- 857,46
Inc EQ locales	717,76	-1.409,32	-691,56
Total equipamientos	8.361,9	- 2.733,32	5.628,58
Se reduce la superficie de equipamientos en un 21%			

Cesiones de aprovechamiento tras la aplicación de la prima hotelera

Partimos de los datos de aprovechamiento tras el reajuste (10%) y la prima hotelera, de la pg. 11, y los coeficientes de proporcionalidad entre los distintos usos referidos al aprovechamiento residencial de partida.

Aprov. Residencial tras la prima: **0,742 x 39.476,8m²Cr = 29.291,78m²Cr**

Aprov. Residencial libre : 0,4452 x 39.476,8m²Cr = 17.575,07m²Cr

Aprov. Residencial protegido : 0,2968 x 39.476,8m²Cr=11.716,71m²Cr

Aprov. Hotelero tras la prima: **0,318 x 39.476,8m²Cr = 12.553,62m²Ch**

Aprov. total tras la prima hotelera: 1.06 x 39.476,8m²Cr = 41.845,4m²C

	Aprov.res Libre : 0,4452 (60%)	Aprov. res. Protegido: 0,2968 (40%)	Aprov. res total 0,742	Aprov. hotelero 0,318	Aprov. Total : 1,06
Cesion proporcional					
Propietarios 90%	0,40	0,2671	0,6678	0,2862	0,954
Ayto. 10%	0,0452	0,0297	0,0742	0,0318	0,106
Cesion opcional por mutuo acuerdo					
Propietarios 80%	0,4452	0,1484	0,5936		
Ayto 20%	0	0,1484	0,1484		

Como la opción del 20% solo es aplicable si se destina íntegramente a vivienda protegida, al aprovechamiento hotelero se le aplicaría el 10% de cesión, mientras que para el uso residencial puede optarse por el convenio de mutuo acuerdo (20%)

El aprovechamiento de cesión destinado a uso hotelero podría sustituirse por su valor económico, aplicando de forma equivalente el criterio recogido en el art. 138 para planes especiales de complejos e instalaciones turísticas, estableciendo la prestación que corresponda conforme a lo previsto en el art. 182.7 sobre los convenios urbanísticos.

9. Aplicación de la prima hotelera mediante Plan Especial.

Supongamos que sobre la ordenación del plan parcial se ha identificado un ámbito en el que se localiza un aprovechamiento residencial libre equivalente a los **10.185,02m²Cr** que se podrían destinar a uso hotelero mediante aplicación de la prima, para obtener los **12.553,62m²Ch** hotelero según el supuesto anterior.

Mediante Plan Especial de Ordenación Urbana definido en el art 132 y delimitado sobre el suelo correspondiente a la localización de dicho aprovechamiento en el plan parcial, podría aplicarse la prima de un **40%** sobre los **10.185,02m²Cr**, (4.074 m²Ch) lo que supondría un total de **14.259m²Ch**, a localizar en el mismo ámbito, muy superior al anteriormente calculado.

Las cesiones de dotaciones, a localizar en el mismo ámbito y sin poder afectar al resto del sector ordenado por el plan parcial, ni a los SS.GG. vinculados al sector, serían las siguientes:
-SS.GG: No se requieren por cuanto el estándar va referido solo a aprovechamiento residencial.
-La dotación local de espacios libres (0,10m²/m²) no puede reducirse por la exigencia del mínimo del 10% del sector.

La dotación de equipamientos si podría reducirse teniendo en cuenta los estándares diferentes para el uso residencial (0,20m²/m²) y el uso de actividad económica (0,05m²/m²)

Reducción de aprov. Residencial: **-10.185,02m²Cr**

Estándar equipamientos para uso residencial: **0,20** (art. 132.3)

Reducción: $0,20 \times 10.185,02m^2Cr = -2.037 m^2$

Incremento aprov. Hotelero: **14.259m²Ch**

Estándar equip. uso actividad económica: **0,05** (art. 132.3)

Incremento: $0,05 \times 14.259m^2Ch = 712,95 m^2$

Total diferencia. **-1.324 m²** (Esta reducción no podría materializarse para no afectar al exterior del ámbito del plan especial salvo que se incluyera en dicho ámbito una superficie equivalente de equipamientos del sector)

ANEXO. Cálculo genérico de los SS.GG. requeridos para cumplir el estándar mínimo de la LOTURM y vincularlos a un sector en suelo urbanizable sin sectorizar y cálculo del aprovechamiento resultante del sector.

Datos de partida	Superficie del Sector (Sm ²) Aprovechamiento de referencia: (Ap.ref. m ² C/m ²)	Estándar SGEL (El) :20m ² /100m ² C (0,20) Estándar SGEQ (Eq): 13 m ² /100m ² C (0,13) (municipio de más de 100.000 hab) Estándar total SSGG (Et): 33m ² /100m ² C (0,33)
Incógnitas a resolver	Aprovechamiento resultante: (Ap.res. m ² C/m ²) Superficie Actuación: (S+Gt)	Sup. SGEL: G_l m ² Sup. SGEQ: G_q m ² Superficie total de SS.GG. (G_{tm})

Conforme al artículo 116 de la LOTURM, el estándar mínimo de SSGG (Et) se aplicará al aprovechamiento residencial de referencia del sector (Ap. ref x S), incluido el correspondiente a los SS.GG (Ap. ref x Gt).

La cuantía total de SSGG (**G_t**) será por tanto:

$$G_t = E_t \times [Ap. \text{ ref. } \times S + Ap. \text{ ref. } \times G_t] = E_t \times Ap. \text{ ref. } \times S + [E_t \times Ap. \text{ ref. } \times G_t]$$

$$G_t - [E_t \times Ap. \text{ ref. } \times G_t] = E_t \times Ap. \text{ ref. } \times S$$

$$G_t \times [1 - (E_t \times Ap. \text{ ref.})] = E_t \times Ap. \text{ ref. } \times S$$

Y despejando G_t...

$G_t = E_t \times Ap. \text{ ref. } \times S / 1 - (E_t \times Ap. \text{ ref.})$	Formula genérica para calcular la cuantía de SSGG en función del estándar, el aprovechamiento de referencia y la superficie del sector.
---	---

Sector S= 100.000m ² Aprovechamiento de referencia= 0,40m ² C/m ²	Sup. SGEL vinculado: G_l m ²
	Sup. SGEQ vinculado: G_q m ²
Superficie actuación = Sector (S) + Superficie total de SS.GG. (G_t= G_l +G_q)	
Aprovechamiento resultante = Ap ref x Sup. actuación / Sup. Sector	

Ejemplo numérico: S = 100.000m²

Aprovechamiento de Referencia: 0,40m²C/m²

Estándar total (en municipio de más de 100.000 hab.): 33 m²/100m²C ((Et= 0,33m²/m²C)

$$G_t = 0,33 \times 0,40 \times S / 1 - (0,33 \times 0,40) = 0,132 \times S / 1 - 0,132 = 0,132 \times S / 0,868$$

$$G_t = 0,1520737 \times S = 0,1520737 \times 100.000m^2 = 15.207,37 m^2$$

Cuantía mínima de SS.GG = 15.207,37 m² (15,207% del sector)

Superficie total de la actuación = 115.207,37m²

Aprovechamiento resultante del sector = 0,40 x 115.207,37 / 100.000 = 0,46083m²C/m²

Aprovechamiento resultante absoluto: 46.083m²C

$$\text{Comprobación: } G_t = E_t \times Ap. \text{ res} = 0,33m^2/m^2C \times 46.083m^2C = 15.207,39m^2$$

$$\text{SGEL (G_l) = } 0,20 \times 46.083 = 9.216,60m^2$$

$$\text{SGEQ (G_q) = } 0,13 \times 46.083 = 5.990,79m^2$$

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 para 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.

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.

Artículo 138. Planes Especiales de complejos e instalaciones turísticas.

1. Los Planes Especiales de complejos e instalaciones turísticas tendrán por objeto su ordenación pormenorizada cuando, por su carácter extensivo, complejidad o multiplicidad de usos, requieran un instrumento específico e integrado para su ordenación urbanística y su adecuada inserción territorial y ambiental, estableciendo las conexiones necesarias con los sistemas generales de infraestructuras y debiendo cumplir con las determinaciones y aprovechamientos fijados en el Plan General.

2. Será preceptivo el Plan Especial cuando así se requiera en su previa autorización excepcional por interés público, bien sea en suelo no urbanizable como en urbanizable sin sectorizar, sin que el aprovechamiento sobrepase el máximo señalado para la categoría asignada por el Plan General ni una edificabilidad de 0,25m2/m2 cuando se actúe sobre suelo no urbanizable.

3. En suelo urbanizable, siempre que se justifique su innecesariedad, las cesiones de suelo para dotaciones locales y las cesiones de aprovechamiento podrán compensarse por otra superficie equivalente exterior al sector o por su valor económico, conforme a la legislación vigente, para su incorporación al patrimonio público de suelo.

4. La calificación y régimen de explotación de la actividad que constituya su objeto habrá de ajustarse a lo previsto en la legislación turística, sin que en ningún caso tenga carácter de uso residencial permanente.

Art. 173. Modificación de los planes.

. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.

2. Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración

sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al 30%, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación.

Artículo 182. Convenios urbanísticos.

(...)

7. Mediante convenio, que deberá ser aprobado por el pleno municipal, podrá sustituirse el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico, que quedará siempre afectada al patrimonio público de suelo. También quedarán afectadas al patrimonio público de suelo las prestaciones en metálico o en especie que se reciban por los ayuntamientos como contraprestación del convenio.

D.A.4ª. 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, entendiéndose 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.

3. 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.

(*) La Ley 12/23 por el derecho a la vivienda ha subido este porcentaje al 40%, exigible a ámbitos iniciados a partir del 26/5/2023.