

TÍTULO V

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art.5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
 - a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
 - b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
 - c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos
 - d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.
2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:
 - a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
 - b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
 - c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
 - d) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Art. 5.1.2. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Jerez constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
 - a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
 - c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros

regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

- d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 - e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
 - f) A facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
 - g) A cualquier otro de los fines establecidos en el artículo 75.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.
 4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros:
 - a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
 - b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
 - c) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.
 - d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
 - e) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
 - f) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
 - g) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Art. 5.1.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.
 - b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.
 3. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, se afectará a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 4. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
 - a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
 - b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.
 - c) En suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cualquier caso, en el presente Plan General se han delimitado específicamente dos de estas áreas de reserva de terrenos:

- Área Rancho Colores – Cerro del Moro, con una superficie aproximada de 300 H^a. Esta reserva tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que “... en el Plan General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 H^a en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas”. El suelo se clasifica como Urbanizable No Sectorizado, pudiéndose producir su transformación urbanística en el momento y por los procedimientos que la Administración Autonómica estimen oportunos.

- Área Cañada del Carrillo, con una superficie aproximada de 107 H^a. Está delimitada al norte por al campo de golf municipal de Matacardillo, al sur por el Sistema General Cañada del Carrillo, al este por la Higuera de las Coles y al oeste por la actual A-4 en su salida al Puerto de Santa María. Dada su situación estratégica respecto a la ciudad y su

entorno territorial, su desarrollo podría ser posible siempre que futuros planeamientos territoriales la consideraran de Interés Metropolitano.

5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Art. 5.1.4. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberá ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés público los siguientes:
 - a) los usos con la calificación pormenorizada de Servicios Avanzados y el uso hotelero.
 - b) los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
 - c) los usos declarados de interés público por disposición normativa.
 - d) otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento.
6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.
7. De conformidad con lo establecido en el art. 75.2 punto 2, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece que el porcentaje máximo de los ingresos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, que podrá destinarse a la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada,

se establece en el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Art. 5.1.5. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a delimitar como área de tanteo y retracto los ámbitos coincidentes con las áreas de gestión integrada.
2. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se haya iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
3. También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

CAPÍTULO SEGUNDO

DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Art. 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

- a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b) la distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Art. 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas.

Conforme a las previsiones del artículo 6.4.1, en aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

- a) Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

- b) Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

Art. 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a) El Plan Parcial, en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
- b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.
- d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. De igual modo, se precisará para esta función la elaboración de Estudio de Detalle en las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos cuando así se requiera en la ficha del Anexo de estas Normas.

Art. 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Art. 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

Art. 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el instrumento de planeamiento de desarrollo, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

En los ámbitos de planeamiento donde se prevea la materialización de Vivienda Protegida, la asignación de la edificabilidad para materializar este tipo de viviendas no podrá ser superior a una media de 95 m² por vivienda.

En atención a los nuevos productos de Vivienda Protegida, en aquellos ámbitos en que esté limitado el número de viviendas, y sólo a efectos de la cuantificación del número máximo de viviendas en los parámetros generales de la ordenación, para viviendas protegidas con una superficie útil no superior a 60 m², podrá cuantificarse 2 viviendas por cada 3 viviendas de las descritas. En el caso de Alojamientos de Promoción Pública podrá cuantificarse 1 vivienda por cada 2 alojamientos.

3. De forma excepcional y justificada en la poca entidad del desarrollo urbanístico, el Plan, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, no establece como obligatoria sino como potestativa la reserva del 30% del aprovechamiento con la calificación de vivienda protegida en zonas del Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial en las que el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a 10.

Art. 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 80% del valor atribuido a la vivienda libre.

2. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

3. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Art. 5.2.8. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

