

Título Cuarto. Regulación del aprovechamiento urbanístico del suelo

Capítulo primero. Derecho al aprovechamiento urbanístico

Artículo 4.1.1. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo

1. En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, el presente Plan otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, condicionando su ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.
2. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas, equitativa y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en el presente Plan, mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 4.1.2. Equidistribución

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.
2. La distribución equitativa de los beneficios y cargas se instrumenta:
 1. Cuando se actúa a través de unidades de ejecución, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.
 2. Cuando se actúa asistemáticamente, mediante los procedimientos establecidos en estas Normas.

Artículo 4.1.3. Urbanización

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística tienen el deber de urbanizar. Dicho deber implica, en principio, la obligación de sufragar los costes de urbanización de los correspondientes terrenos.

El Ayuntamiento o los propietarios de terrenos exteriores a una unidad de ejecución a los que se les adjudiquen aprovechamiento en la misma, participarán en dichos costes en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.

2. Asimismo, los propietarios de terrenos estarán obligados al deber adicional de ejecutar, además de costear, por sí mismos la urbanización de los terrenos en los casos previstos expresamente en estas Normas y, en particular, siempre que:
 1. En suelo urbano, el terreno no esté incluido en una unidad de ejecución.
 2. El sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

3. Los adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanística estarán sometidos, en todo caso, al deber de costear y ejecutar la urbanización.
3. En cualquier caso, corresponde a los propietarios de suelo costear las obras de urbanización, previstas en los planes y proyectos, que el Ayuntamiento considere conveniente ejecutar de modo anticipado y unitario, pero sólo en la cuantía que sea de interés para los respectivos terrenos.
4. El alcance y contenido del deber de urbanizar se establece, para cada clase y categoría de suelo, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

Capítulo segundo. Aprovechamiento del suelo

Sección 1ª. DEFINICIONES GENERALES

Artículo 4.2.1. Aprovechamiento real

Aprovechamiento real es el permitido por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno.

Artículo 4.2.2. Aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo (AT) se define como la superficie construida del uso y, en su caso, tipología edificatoria característicos del área de reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante la asignación de los correspondientes coeficientes de ponderación. El aprovechamiento tipo lo fija el presente Plan General en suelo urbanizable.

El resultado de aplicar sobre un determinado suelo, con un uso específico, el aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se encuentre situado ese suelo, será su aprovechamiento urbanístico.

Artículo 4.2.3. Cálculo del aprovechamiento medio y del aprovechamiento tipo

1. En Baena, al ser un municipio con población inferior a 25.000 habitantes, no son aplicables en suelo urbano las determinaciones sobre aprovechamiento tipo por lo que en este suelo se ha calculado el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Adicionales 1ª y 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana (Artículo Unico de la Ley 1/1997).
2. En suelo urbanizable programado el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las distintas zonas del área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie total del área.

Artículo 4.2.4. Excedente de aprovechamiento

1. El excedente de aprovechamiento se define como la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento real de un terreno el aprovechamiento susceptible de apropiación que corresponda a la propiedad del mismo.
2. Se entenderá por adquisición del excedente de aprovechamiento a la operación jurídica-económica de gestión urbanística, por la que el propietario de un terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno, según el

Plan, para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la legislación. Los particulares no podrán construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

Sección 2ª. AJUSTE Y TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Artículo 4.2.5. Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación
Cuando se actúe sistemáticamente el ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de la unidad de ejecución se efectuará en el instrumento redistributivo de cargas y beneficios en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobados como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios se concretará, dentro de dicha unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
2. Compensación económica sustitutiva.

Sección 3ª. AJUSTE Y TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Artículo 4.2.6. Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación en actuaciones asistemáticas

1. En el suelo urbano consolidado, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución, los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento, serán iguales a los susceptibles de apropiación por el titular del terreno de la forma prevista en estas Normas.

Sección 4ª. VALORACIONES: PRINCIPIOS INFORMADORES

Artículo 4.2.7. Valoraciones

Las valoraciones del suelo, cualquiera que sea la finalidad de la expropiación o la legislación que las legitime, se realizarán con arreglo a los criterios de los artículos 23 a 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.