

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
 - 1.1. El Patrimonio Municipal de Suelo.
 - 1.2. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
 - 1.3. 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.
 - 1.4. 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:
 - 2.1. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas.
 - 2.2. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
 - 2.3. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

CAPITULO SEGUNDO. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Artículo 5.2.1. Finalidad y destino.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Málaga constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan, siendo su finalidad principal regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. A tal efecto los terrenos y construcciones que lo integren deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a las siguientes finalidades:
 - 2.1 En suelo residencial, a la construcción de viviendas protegidas. No obstante, de forma excepcional, y previa declaración motivada del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, y como regla general, dado su carácter residual, se consideran aptos para su enajenación con destino a vivienda libre aquellos suelos no incluidos en el Plan Municipal para la vivienda protegida, o en Convenios con otras Administraciones para la construcción de viviendas protegida.
 - 2.2 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.

A los efectos del apartado anterior, y conforme al artículo 75.1.b) de la LOUA, se consideran usos de interés público los siguientes:

- a) Usos expresamente declarados de interés público por disposición normativa.
- b) Usos declarados de interés público por el Ayuntamiento bien mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas o por planeamiento.
- c) Usos declarados de interés público por decisión motivada del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.
- d) Los usos establecidos y admitidos en el planeamiento.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán:
 - 3.1. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas.
 - 3.2. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
 - 3.3. La promoción de viviendas protegidas.
 - 3.4. A la ejecución, rehabilitación, adaptación, ampliación, conservación o mejora de los equipamientos y jardines públicos en zonas degradadas sobre las que el Ayuntamiento u otro organismo público proyecte una actuación pública.
 - 3.5. A rehabilitación, adaptación, ampliación, conservación o mejora de los edificios propiedad de las Administraciones Públicas en la ciudad consolidada
 - 3.6. A la urbanización del centro y de otros barrios históricos que sean zonas degradadas en el marco de la ejecución de una actuación pública, y de las barriadas degradadas referidas en el apartado anterior.
 - 3.7. A la dotación de accesos y urbanización de los bienes propios del correspondiente Patrimonio Municipal de Suelo, así como la dotación de accesos y urbanizaciones de los edificios de equipamientos públicos y de edificaciones municipales en zonas degradadas.
 - 3.8. Al fomento de actuaciones privadas para la mejora, conservación y rehabilitación de edificaciones del centro y otros barrios históricos que sean ciudad consolidada, así como de las barriadas degradadas sobre las que el Ayuntamiento, u otro organismo público, establezca una actuación general de rehabilitación.
 - 3.9. A la ejecución de actuaciones públicas a al fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora de zonas degradadas.
 - 3.10. A la rehabilitación de edificios monumentales o con algún grado de protección arquitectónica, ya sea mediante su ejecución directa en los edificios de propiedad pública, o mediante subvenciones o ayudas en los de propiedad privada, en zonas degradadas o en la ciudad consolidada.
4. Para la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en los apartados 3.6, 3.7, 3.8, 3.9 y 3.10 anteriores el porcentaje máximo de los ingresos que puede aplicarse a estos destinos, será como máximo el veinticinco por ciento (25%) del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del patrimonio público de suelo.

5. 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.

Artículo 5.2.2. Bienes integrantes.

Integran el Patrimonio Municipal del Suelo:

1. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento de Málaga. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
2. Los terrenos, construcciones y derechos de aprovechamiento urbanístico, obtenidos por cesión, convenio urbanístico, expropiación o cualquier sistema de actuación urbanística, siempre que por su naturaleza la legislación no les confiera de forma automática al incorporarse al Patrimonio Municipal la condición de bienes de dominio y uso público.
3. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
4. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanística, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
5. Los terrenos y las construcciones adquiridos por esta Administración Municipal en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en el presente Plan General.
6. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 5.2.3. 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 suelo.

- 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 afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del 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 cualquier tipo de suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.1 párrafo segundo de la LOUA.
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.

Artículo 5.2.4. Reservas de terrenos. Expropiación.

1. El presente Plan General establece, en diferentes clases de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
2. El establecimiento de las reservas de terrenos anteriormente reseñadas comporta:
 - 2.1. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el Ayuntamiento de Málaga previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.
 - 2.2. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Málaga.

3. De igual forma se podrán delimitar nuevas reservas de terrenos no previstas en el presente Plan General, en cualquier clase de suelo, por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución previsto en el artículo 106 de la LOUA, de posible adquisición para la constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 5.2.5. Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados.

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por esta Administración en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.
2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva establecida conforme al artículo anterior determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos, el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.
3. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reserva de terrenos se haya establecido con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos deberá mantener su clasificación como suelo no urbanizable, con la categoría que les deba corresponder.

Artículo 5.2.6. Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. La Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 69 de la LOUA, siendo aplicable a los bienes integrantes del mismo el régimen de los bienes patrimoniales de la Administración Local en todo lo no expresamente previsto en la norma anteriormente reseñada. Esta Administración Local podrá hacer uso, para la gestión de su Patrimonio Municipal de Suelo, de todas las formas previstas en la LOUA para la ejecución del planeamiento.
2. Para la constitución, ampliación y, en general, gestión del Patrimonio Municipal de Suelo puede recurrirse al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberá aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo se realizará por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

4. Cuando existan terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes Administraciones, para su gestión deberán establecerse cauces adecuados de colaboración interadministrativa.
5. La enajenación, gravamen y permuta de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo precisará autorización previa de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía cuando su valor exceda del veinticinco por ciento (25%) de los recursos ordinarios del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga. Cuando el valor no exceda del veinticinco por ciento indicado, se comunicará a la Consejería de Gobernación, que lo pondrá en conocimiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.

CAPITULO TERCERO. CESIÓN DE TERRENOS Y DERECHOS DE SUPERFICIE.**Artículo 5.3.1. Gestión por la Administración o cesión.**

1. La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso, de las previstas en estas Normas.
2. Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en estas Normas.
3. La cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en la legislación vigente.

Artículo 5.3.2. Cesiones onerosas. Concurso.

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas protegidas o a otros usos de interés social, sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda.

El pliego de condiciones podrá fijar en su caso:

- 1.1. Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas, si el terreno mereciera la calificación de solar, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de los plazos previstos con carácter general en el presente Plan.
- 1.2. El destino específico de dichos bienes que necesariamente deberá ser alguno de los previstos en estas Normas.

Si el concurso quedare desierto, la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

2. La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas protegidas, no requerirá concurso, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión podrá contener idénticas previsiones, en relación a plazos, y destino de los bienes, que en el supuesto anterior.

Artículo 5.3.3. Procedimiento de adjudicación directa de parcelas declaradas desiertas en expedientes de venta por concurso o subasta.

1. En aquellos supuestos en los que los bienes incursos en un procedimiento de enajenación no llegasen a adjudicarse por los motivos legalmente previstos, los mismos se podrán adjudicar directamente, previa negociación, en el plazo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

Al no existir regulación legal del procedimiento de adjudicación partir de que la venta de un inmueble haya quedado desierto, salvo la obligación de negociar el precio, se establece a continuación la regulación de un procedimiento básico regulador las adjudicaciones directas derivadas de expedientes de venta declarados desiertos:

- 1.1. Una vez declarado desierto el concurso o la subasta, se podrá abrir un plazo de un mes para que los posibles interesados formulen propuestas cumpliendo los mismos requisitos que en el concurso o subasta.

Dicho plazo será anunciado mediante publicación en un diario de la capital, indicándose en el anuncio la fecha límite en que los interesados puedan formular oferta.

Si durante dicho mes de plazo no se presentare ninguna oferta se entenderá prorrogado automáticamente mes a mes hasta agotar el plazo del año a que se refiere la parte expositiva de la propuesta.

- 1.2. Finalizado el plazo de formulación de proposiciones se examinará la documentación aportada y el precio ofrecido. Cuando el procedimiento del que derivan hubiese sido el de concurso, se baremarán las ofertas conforme a lo dispuesto en el pliego de condiciones.

- 1.3. Examinada la documentación y baremadas las ofertas, se citará a todos los que hubiesen formulado propuestas para que comparezcan conjuntamente ante esta Administración.

En el día y hora señalados, reunidos todos los interesados, se les comunicará el contenido de todas las ofertas presentadas, y se les invitará a que mejoren la más alta.

De todo ello se levantará Acta.

- 1.4. Se propondrá la adjudicación de la parcela a la mejor oferta, es decir, a la de mayor precio, en caso de subasta, y a la que haya obtenido mejor puntuación, en caso de concurso.

- 1.5. Si resultase que la proposición que contenga la mejor oferta adoleciese de algún defecto, se requerirá al interesado para que en el plazo máximo de 15 días subsane la deficiencia, con la advertencia de tenerlo por desistido en el procedimiento transcurrido dicho plazo.

En caso de desistimiento, se podrá adjudicar la parcela a la siguiente mejor oferta.

- 1.6. Una vez transcurrido el primer mes de plazo sin haberse presentado ninguna oferta se podrán suspender en cualquier momento las prórrogas automáticas para iniciar un nuevo procedimiento de concurso o subasta.

2. Situaciones especiales: No procederá la aplicación de este procedimiento cuando sea inferior a un mes el plazo que resta entre la finalización de la última prórroga y el de los doce meses previstos por la legislación para la adjudicación directa.

Artículo 5.3.4. Cesiones entre Administraciones.

1. Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de estas, como las empresas públicas de suelo o las empresas municipales de la vivienda, entre otras, podrán transmitirse directamente, y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:
 - 1.1. Promoción pública de viviendas.
 - 1.2. Construcción de equipamiento comunitario.
 - 1.3. Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.
2. Además de las cesiones previstas en el punto anterior, podrán ser objeto de cesión las aportaciones de bienes procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 5.3.5. Cesiones a título gratuito.

1. En casos justificados la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico para ser destinados a viviendas protegidas en los supuestos previstos en los apartados b) y c) del artículo 76 de la L.O.U.A.
2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, podrá también la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el uso temporal de terrenos a favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlo a usos de interés social que redunde en beneficio manifiesto del municipio.
3. La consideración de determinadas Entidades o Instituciones privadas como de interés público municipal requerirá la aprobación del órgano municipal competente

Artículo 5.3.6. Derecho de superficie.

1. La Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá constituir el derecho de superficie, en terrenos propiedad del Ayuntamiento de Málaga o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del derecho privado.

3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo, se regirán por lo dispuesto en los artículos de esta Sección para los diversos supuestos.
4. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

Artículo 5.3.7. Derechos y obligaciones del superficiario.

1. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 173 .1 y 2 de la LOUA.
2. El plazo del derecho de superficie concedido por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura no podrá exceder del legalmente previsto.
3. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna, cualquiera que sea el título, en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.
4. La extinción del derecho de superficie por transcurso del término, provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

CAPITULO CUARTO. TANTEO Y RETRACTO.

Artículo 5.4.1. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar el patrimonio municipal de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración Municipal.
2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable.
3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.
5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas protegidas que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.
6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 5.4.2. Procedimiento de delimitación.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 5.4.3. Obligaciones de los afectados.

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 5.4.1 de esta norma deberán notificar a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.
2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de los dispuesto en este capítulo.

Artículo 5.4.4. Ejercicio del retracto.

1. La Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.
2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

Artículo 5.4.5. Caducidad de la notificación.

1. Los efectos de la notificación de la transmisión a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.
2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 5.4.6. Pago del precio.

1. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.
2. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

Artículo 5.4.7. Transmisiones sin notificación previa.

1. No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos anteriores.
2. A tal efecto, la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copias

CAPITULO QUINTO.DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Artículo 5.5.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

1. Es una determinación estructural, en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
2. Se eximen de esta obligación a las áreas o sectores cuya densidad es inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideran aptas para la construcción de este tipo de viviendas, dado que el Plan general contiene reservas por encima del 30% de la edificabilidad residencial en su conjunto. Dicha exención queda recogida en las fichas respectivas.

Artículo 5.5.2. La Calificación de Viviendas Protegidas.

En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda protegida conforme a la normativa vigente en cada momento.

Artículo 5.5.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

1. 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:
 - 1.1. El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano o urbanizable sectorizado.
 - 1.2. El Plan Especial o Estudio de Detalle en las áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada remitida.
 - 1.3. El Plan General en el suelo urbano no consolidado ordenado, pudiendo ser modificada dicha ubicación por el Estudio de Detalle.
2. El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá especificar los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas. Plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento. A tal efecto el plazo máximo para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización; plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

3. De igual forma, 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.

Artículo 5.5.4. 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 o viviendas protegidas.

Artículo 5.5.5. Incremento de densidad para fomento de la Vivienda protegida.

Como medida de fomento se establece que el parámetro de densidad establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el planeamiento de desarrollo si la totalidad del incremento se destina a ampliar el número de viviendas protegidas establecidas de manera indicativa 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 LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

Artículo 5.5.6. 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 recogido en la correspondiente ficha reguladora.
2. 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.

Artículo 5.5.7. 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.