

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE
PRIEGO (CUENCA)

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.O.M.
SECTORES. APROVECHAMIENTO

1.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	3
2.- CIRCUNSTANCIAS EN LAS QUE SON APLICABLES LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.....	5
3.- CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.....	6
4.- ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO.....	9
5.- . ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE.....	10
5.1.- CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE	11
6.- NOTAS GENERALES A TODAS LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN A EFECTOS DEL APROVECHAMIENTO TIPO	12

1.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

1.-La gestión del planeamiento es el conjunto de actividades y procesos mediante los cuales se hacen realidad las previsiones proyectadas en los planos y documentos escritos. A través del planeamiento o por mediación de él, se atribuye un contenido urbano al derecho de propiedad ,cómo es obvio, no todo el suelo puede ser edificado y, finalmente, la habilitación del suelo como soporte de ese contenido exige la realización de equipamientos, espacios libres y obras de urbanización, en definitiva, supone unas cargas.

Una de las etapas necesariamente mas complejas de la gestión es la distribución de ese contenido (beneficios) y de las cargas que su materialización conlleva.

La legislación vigente continúa ligando los beneficios y las cargas citados, de manera que la adquisición o patrimonialización de los primeros conlleva el cumplimiento de las obligaciones (cargas). Para la distribución justa de unos y otras prevé la técnica de la reparcelación y la delimitación de ámbitos para ese reparto tales como las Áreas de Reparto y las Unidades de Actuación, distinguiendo Aprovechamiento Urbanístico, Aprovechamiento Tipo y Aprovechamiento Privativo.

2.-Aun con la delimitación de Áreas de Reparto, en nuestro derecho urbanístico vigente (y en el histórico) no existe un auténtico y pleno derecho a la equidistribución, ya que los mecanismos redistributivos no juegan entre las diversas clases de suelo, ni en el seno de cada una de ellas, en su totalidad. Esta circunstancia presupone la aceptación de que existen lo que pudiéramos llamar "diferencias de ordenación" derivadas de situaciones históricas o funcionales diferentes que no pueden ser anuladas por mediación de técnicas redistributivas "a posteriori".

3.- El Plan, en el tratamiento del Suelo Urbano y con objeto de "racionalizar" esas diferencias de ordenación, ha efectuado, en primer lugar, una división en ámbitos de ordenación tipológica, diferenciando zonas de ordenanza:, así distingue:

El casco urbano consolidado con predominio de vivienda multifamiliar (tres alturas) y pequeñas áreas de vivienda unifamiliar aislada (dos alturas) , el casco urbano no consolidado (o ensanche) con predominio de vivienda unifamiliar (adosada o aislada en 2 plantas); y las zonas de uso productivo comercial, equipamientos etc.

Dentro de cada una de ellas se diferencias, además, las áreas con ordenación consolidada de aquellas otras en que es necesaria una definición del tejido urbano (Unidades de Actuación).

4.- Cuando por el diseño incluido en el Plan, las cesiones de una Unidad de Actuación fueran superiores a los 38 m² por vivienda, señalados en la LOTAU, el exceso se compensa transformando su valor en aprovechamiento que se añade al privativo en detrimento del 10% de cesión o, en su caso, del excedente.

Para la valoración se tiene en cuenta si el exceso cedido es urbanizado o no urbanizado, aplicando los porcentajes indicados en la pág. 8 de este tomo.

5.-La Ley 2/1998 señala en su artículo 70.3 que en Suelo Urbano ya urbanizado no procede la delimitación de Áreas de Reparto, admitiendo "de facto" las diferencias del aprovechamiento entre parcelas como las diferencias históricas de ordenación a que hemos hecho referencia en el párrafo anterior. Solamente procede, en consecuencia, la delimitación

del Área en aquellas zonas en las que si es necesario llevar a cabo una acción urbanizadora que concrete una ordenación "ex novo" definida por el Plan bien directamente, bien a través de un instrumento de planeamiento subordinado.

Por otra parte, en su Artículo 31.a) la citada Ley señala como tope máximo de la edificabilidad en Suelo Urbano 1 m²/m², exceptuando aquellas áreas de suelo consolidado en las que el planeamiento anterior atribuyera mayor edificabilidad en las que esa atribución constituye el límite, aconsejando su disminución.

El Plan de Ordenación Municipal delimita tanto Áreas de Reparto como Unidades de Actuación en Suelo Urbano, calculando el aprovechamiento tipo como media del otorgado por el Plan que se revisa en los diferentes tamaños de manzana si superaba 1 m²/m², y otorgando 1 m²/m² homogeneizado al uso correspondiente en el resto.

Según tipología y aprovechamiento tipo se ha definido las siguientes Areas de Reparto:

EN CASCO URBANO CONSOLIDADO

Nº ORDEN	USO PREDOMINANTE O CARACTERISTICO	APROV.TIPO m ² /m ²
AR1	Vivienda multifamiliar	1
AR2	Vivienda unifamiliar aislada	0,5
AR3	Vivienda unifamiliar aislada	0,5
AR4	Vivienda unifamiliar aislada	0,5
AR5	Productivo comercial	1

CASCO URBANO NO CONSOLIDADO

Nº ORDEN	USO PREDOMINANTE O CARACTERISTICO	APROV.TIPO m ² /m ²
UE1	Productivo comercial	0,7127
UE2	Residencial Unifamiliar aislada	0,3065
UE3	Residencial Unifamiliar aislada	0,3862
UE4	Residencial Unifamiliar aislada	0,4673
UE5	Residencial Unifamiliar aislada	0,4688
UE6	Residencial Unifamiliar aislada	0.3023
UE7	Residencial Unifamiliar aislada	0,4717
UE8	Residencial Unifamiliar adosado hilera	0,6860
UE9	Residencial Unifamiliar adosado hilera	0,4218
UE-10	Residencial Unifamiliar adosado hilera	0.6074
UE-11	Residencial Unifamiliar adosado hilera	0.3166

- Dentro de cada Unidad, se utiliza la técnica del aprovechamiento tipo en el interior de cada una. Con objeto de compatibilizar la atribución de derechos con los diseños requeridos para el ensanche del casco, se ha recurrido a la técnica de las transferencias de aprovechamiento, especialmente concentrada en el Ayuntamiento como motor principal. Así, como prioridad en cada unidad se garantiza a cada propietario la adquisición del aprovechamiento patrimonializable, de manera que si el correspondiente al Ayuntamiento no puede ser materializado en su totalidad o en parte, pasa a formar parte de una bolsa de aprovechamiento, que podrá transferir a aquellas unidades en que el aprovechamiento

patrimonializable es superior al asignado o a aquellas parcelas, con el aprovechamiento patrimonializado en las que la nueva ordenación permitiera transformaciones previa la adquisición del aprovechamiento.

7. Los Sistemas Generales en Suelo Urbano constituyen un Área de Reparto con 1 m²/m² de Aprovechamiento Tipo.
8. Mención específica merece el tema del alcance temporal de la patrimonialización en relación a futuros cambios de planeamiento o sustituciones de edificios por obsolescencia, ruina, incendio, etc. Debe señalarse a este respecto que:
 - a) La patrimonialización se completa cuando se edifica en los plazos, de manera que el incumplimiento de los mismos conlleva la posibilidad de la expropiación o la ejecución forzosa por sustitución de acuerdo con lo dispuesto en la LOTAU.

Ahora bien, si no se llegara a producir la expropiación, cosa que será bastante frecuente, dada la escasa capacidad de gestión de nuestras administraciones locales, debe interpretarse que el propietario seguirá teniendo oportunidad de, previa la solicitud de licencia, patrimonializar su aprovechamiento.
Pero, si en este intervalo se produce una modificación del planeamiento que conlleve una disminución del aprovechamiento lucrativo, no existirá derecho a indemnización.
 - b) El aprovechamiento patrimonializado lo es por el periodo de vida de la edificación en que se concreta, de manera que transcurrido este, debe iniciarse un nuevo proceso de patrimonialización, de ahí la figura de "fuera de ordenación" que viene a garantizar los derechos de conservación del edificio, procediendo a la indemnización correspondiente caso de derribo forzoso.
9. Con objeto de hacer viable la gestión, el Plan autoriza la inscripción previa del 10% de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento antes de ejecutarse las unidades, de manera que podrá transferirlo donde sea necesario y admisible por ordenanza, para mejor cumplimiento del Plan.

2.- CIRCUNSTANCIAS EN LAS QUE SON APLICABLES LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

Las transferencias de aprovechamiento son necesarias cuando no existe coincidencia entre el aprovechamiento resultante de aplicar la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación a la superficie inicial de la misma y la cabida del sólido capaz resultante de la aplicación de las determinaciones de volumen de la Ordenanza Particular correspondiente o del definido por las condiciones de fondo y altura máxima en la ficha correspondiente.

Llamando A_T al aprovechamiento tipo resultante de la aplicación de la edificabilidad y A_U a la cabida del sólido capaz (aprovechamiento urbanístico)

Si $0,90 A_T > A_U$, el propietario contará con un aprovechamiento transferible a otra parcela, previas las homogeneizaciones pertinentes, igual a $0,90 A_T - A_U$, y el Ayuntamiento contará con un remanente de $0,10 A_T$ utilizable de la misma forma.

Si $0,90 A_T = A_U$ el propietario ha agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación y el Ayuntamiento contará con un remanente de $0,10 A_T$ transferible a otras parcelas previas las homogeneizaciones que correspondan.

Si $A_T < A_U$, el propietario, dado que el Plan no señala sólidos capaces obligatorios, podrá optar por:

- edificar tan sólo A_T , adquiriendo, en su caso del Ayuntamiento el $0,10 A_T$ que corresponde a esta Administración
- edificar $0,90 A_T$ y ceder suelo al Ayuntamiento para que edifique su $0,10 A_T$
- adquirir del Ayuntamiento o de otros propietarios (en situación $0,90 A_T > A_U$) todo o parte del aprovechamiento diferencia $A_U - A_T$, y /o adquirir del Ayuntamiento el $0,10 A_T$.

3.- CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

El Plan de Ordenación Municipal fija para cada Unidad de Actuación y para el Sector de SUP un uso característico (predominante) que sirve de referencia para expresar el aprovechamiento asignado. Contempla los usos que se indican a continuación, con los coeficientes de homogeneización que se señalan, calculados de acuerdo con los precios de mercado tenidos en cuenta para la ponencia catastral, convenientemente actualizados y expresados con referencia al uso característico vivienda multifamiliar libre, uso al que se atribuye el valor 1.

Vivienda multifamiliar libre o protegida con superficie construida igual o superior a 125 m ²	1
Vivienda multifamiliar protegida con superficie construida igual o superior a 100 m ² e inferior a 125 m ²	0,9
Vivienda multifamiliar protegida con superficie construida menor de 100 m ²	0,75
Vivienda unifamiliar (adosado y aislada)	1,25
-	
Vivienda unifamiliar en manzana cerrada en ordenanza de edificación con alineación a fachada.	1
Productivo - comercial sin especificar	1

Industrial/almacenes	0,85
Comercial en edificio exclusivo	1,25
Hotelero	1
Hostelero en edificio exclusivo	1,25
Espectáculos en edificio exclusivo	1,25
Estaciones de servicio	2
Plazas aparcamiento	0,6
Equipamiento	0,6
Oficina 1	1.

Junto con el uso característico – predominante - en cada zona coexisten otros usos admisibles tanto en el mismo edificio como en edificio exclusivo.. Todos los usos admisibles en edificio exclusivo deben ser homogeneizados respecto al predominante para determinar el aprovechamiento real a construir en cada caso. A estos efectos sirven los coeficientes de homogeneización expresados mas arriba. Los usos admisibles – compartidos , se considerarán como uso predominante , tengan o no acceso independiente desde el exterior.

Se admite la transferencia entre parcelas situadas dentro de Unidades de Actuación en los siguientes casos:

- Entre los ámbitos de ordenanza R1, R2, R3 y en el interior de cada uno de ellos.
- Entre los ámbitos de las ordenanzas PC y en el interior de cada uno de ellos.

Dado que la centralidad de las diferentes calles, y en consecuencia el valor del aprovechamiento en cada una de ellas es diferente, el Plan establece un coeficiente de situación que corrige la homogeneización anterior que se calculará, siempre que sea posible, dividiendo los valores básicos de repercusión en el polígono catastral, corregidos en función de la situación concreta dentro del mismo, en ambas localizaciones receptora y transmisora. Los cálculos deben efectuarse siempre en el uso característico de la parcela transmisora.

La aplicación directa de estas disposiciones, cuando el catastro se ha efectuado sin tenerlas en cuenta, es compleja y exige algunas aclaraciones e, incluso, convenciones previas, por varias razones:

1ª. Porque el modelo de ciudad diseñado por el Plan puede no coincidir con el existente y el papel, o la situación de los diferentes polígonos en relación a la estructura urbana, es diferente o será diferente y el valor relativo de los usos distinto del previsto en el catastro.

2ª. Porque el catastro puede no contemplar todos y/o los mismos usos que el Plan de Ordenación Municipal.

3ª. Porque el P.O.M. puede incluir usos admisibles, que el catastro considera compatibles o compartidos.

4ª. Porque la ponencia catastral maneja el tamaño de parcela para la valoración y el P.O.M. puede considerarlo irrelevante respecto al precio del aprovechamiento.

Así las cosas, el P.O.M., entiende que:

1º. El uso característico- predominante, con sus admisibles – compartidos , debe considerarse como una unidad. La existencia de calles en las que uno de los usos admisibles, (por ejemplo el comercial respecto a la vivienda en edificación multifamiliar), tiene un valor diferencial, provocará un aumento proporcional del valor del aprovechamiento de la parcela para cesiones del 10% pero no para excesos de aprovechamiento. (Admite que estos excesos son en plantas altas y del uso característico).

Si el valor diferencial fuese del uso característico sí modificaría el valor del aprovechamiento en la parcela.

2º. El valor de un uso característico o exclusivo no contemplado en la ponencia debe obtenerse a partir del/de los usos contemplados, mediante el coeficiente de homogeneización que señala el propio P.O.M.

3º. El Plan maneja siempre valores de repercusión por lo que deberán transformarse en esta forma de expresión todos los valores de la ponencia, para lo cual se compararán parcelas medias en los diferentes polígonos y, siempre que sea posible, de igual tamaño.

4º. Expresado el valor como repercusión, la ponencia distingue construcción y suelo. El P.O.M. debe diferenciar dentro de este último concepto al menos los siguientes componentes:

Suelo sin aprovechamiento	5%	
Urbanización	20%	
Gestión, proyecto, planificación		10%
Aprovechamiento	65%	
TOTAL	100%.	

El valor del aprovechamiento a efectos de transferencia no incluirá la gestión, y la urbanización dependerá de las características concretas de la parcela transmisora.

5º. Solicitada una licencia: se distinguirán los usos que se pretende construir, agrupando cada uno con sus característicos y/o admisibles, en edificio exclusivo y se procederá a la homogeneización de todos ellos con relación al uso característico de la unidad o zona, para lo cual se multiplicará la superficie correspondiente a cada uno por el coeficiente de homogeneización relativo.

Una vez sumados todos los aprovechamientos homogeneizados, se comparará el resultado con el aprovechamiento asignado a la parcela, los excesos deberán ser adquiridos por transferencia.

Para la valoración de estos aprovechamientos, dado que ya se han homogeneizado, se multiplicará el monto total por el valor catastral de ese uso característico en esa ubicación concreta.

Cuando la transferencia no proceda del 10% del Ayuntamiento o del fondo municipal, es decir, cuando proceda de otra parcela, deberá valorarse en la situación de la otra parcela y hacer equivalentes las cantidades transferidas, de manera que una transferencia desde parcelas más centrales a otras menos centrales se traducirá de "facto" en una "expansión" del aprovechamiento, e inversamente en una "reducción".

El valor de la urbanización se tendrá en cuenta respecto de la parcela transmisora y ello en el caso de que existieran obligaciones en la misma. Debe entenderse que el que adquiere aprovechamiento lo adquiere con sus obligaciones de urbanización.

4.- ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO

A efectos de gestión, el P.O.M. distingue en suelo urbano tres categorías de suelo.

A.1 Suelo Urbano de actuaciones asistemáticas.

Es aquél en el que el Plan de Ordenación Municipal detalla todas las determinaciones necesarias para que pueda concederse licencia sin la redacción de ningún planeamiento subordinado, sin perjuicio de que deban contribuir a los gastos de urbanización específicos de la parcela (frente de calle, retranqueos respecto a la alineación oficial), Así como a las cesiones de viario que le correspondan. La totalidad del aprovechamiento asignado es patrimonializable.

A.2 Suelo Urbano no consolidado o de actuación sistemática.-

Aquel que requiere la redacción de algún instrumento subordinado, previamente a la concesión de la licencia. Son suelos en los que el P.O.M. ha definido la ordenación (Programa de Actuación Urbanizadora) pero que precisan de un proceso de redistribución de beneficios y cargas con la redacción de un Proyecto de Urbanización o de Obras de Urbanización. El aprovechamiento patrimonializable es el 90% del asignado. Se identifican con las siglas UE (Unidades de Actuación con proceso de Distribución de beneficios y cargas Diferido)

Las unidades delimitadas se indican en el Plano P-8

CUADRO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDAD DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO m2	APROVECHAMIENTO TIPO m2/m2	USO CARACTERISTICO	ESPACIOS LIBRES M2
UE-1	15.479	0.7127	Productivo-Comercial	1.364
UE-2	15.724	0.3065	Residencial Unif. aislada	3.156
UE-3	11.308	0.3862	Residencial Unif. aislada	1.860
UE-4	10.704	0.4673	Residencial Unif. aislada	616
UE-5	10.619	0.4688	Residencial Unif. aislada	616
UE-6	26.492	0.3023	Residencial Unif. aislada	3.627
UE-7	13.365	0.4717	Residencial Unif. aislada	700
UE-8	41.353	0.6870	Residencial Unifamiliar Adosada o en hilera	3.840
UE-9	13.069	0.4218	Residencial Unifamiliar Adosada o en hilera	2750
UE-10	8.070	0.6074	“	-
UE-11	13.109	0.3166	Residencial Unif. aislada	2.548
TOTAL	179.292			21.077

5.- . ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Los ámbitos de gestión, en el Suelo Urbanizable, son los sectores. El Plan de Ordenación delimita un sector Productivo – Comercial . Todo él conforman un Área de Reparto.

Todos los Sistemas Generales incluidos en la clase de Suelo Urbanizable son necesarios precisamente para el desarrollo del propio Sector, en cuanto a su intercomunicación con las vías de comunicación, está, por consiguiente, plenamente justificada la decisión de considerar ejecución y adquisición, como carga de dicho sector.

Los Sistemas Generales podrán ser de dos tipos: incluidos en el ámbito del sector y exteriores al sector.

En lo que respecta a la urbanización, los Sistemas Generales son de dos tipos:

1.- Aquellos que constituyen una ampliación de los existentes, necesaria como consecuencia del desarrollo del sector, que lógicamente debe correr a cargo de este ámbito.

2.- Aquellos de nueva creación necesarios para dar vialidad a la integración de los desarrollos en la trama territorial. Deben también ser costeados por el Suelo Urbanizable ya que solo son necesarios cuando dicho suelo se desarrolle.

El Aprovechamiento patrimonializable es el 90% del asignado.

El desarrollo debe llevarse a cabo mediante un Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con lo dispuesto en la LOTAU, que incluirá la redacción de un Plan Parcial que recogerá las determinaciones que para el Suelo Urbanizable se han previsto desde el Plan.

Los Programas de Actuación Urbanizadora desarrollarán los objetivos que figuran en la ficha que para esta clase de suelo incorpora en el POM.

Los Programas de Actuación Urbanizadora en cuyo ámbito discurren vías pecuarias , caminos arroyos , ríos , deberán salvaguardar la integridad de los mismos como bien de

dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico que a cada una le sea de aplicación .

En tanto no se desarrolla el P.A.U. correspondiente le será de aplicación el Régimen establecido en el este POM para el suelo rústico.

Previamente a la redacción de los PAU y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 67 de la LOTAU con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, vertidos de residuos sólidos conforme a lo establecido en el art. 3.4.6 de las presentes Normas y el desarrollo provisional de otro tipo de actividades que, consideradas de utilidad pública o interés social y con autorización del órgano competente, no dificulten la ejecución del planeamiento y garanticen su cese en las condiciones que al respecto se estipule, en su caso, en la correspondiente licencia municipal.

El sector delimitado por el Plan se reflejan en el Plano P-1 y en la ficha correspondiente.

5.1.- CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE

El aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable es el resultado de dividir el aprovechamiento total homogeneizado por la superficie total del Suelo Urbanizable incluidos los Sistemas Generales interiores al sector , ya que no existen sistemas generales exteriores consumidores de suelo..

Se representa por la fórmula siguiente:

$$A M = \frac{\text{Aprov. Sector}}{\text{Sup. Sector.}}$$

Aprovechamiento sector en m2 de uso característico Productivo – Comercial:

Aprov. Sector - 140.675, 00 m2c.

Superficie de los Sectores.-

<i>Superficie neta</i>	<i>195.165,00 m2s</i>
<i>S.G. interiores</i>	<i>5.800,00 m2s</i>

$$A M = \frac{140.675,00}{220.965, 00} = 0.699 \text{ m2/m2}$$

6.- NOTAS GENERALES A TODAS LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN A EFECTOS DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1ª.- Para cambios de uso con diferente coeficiente de homogeneización se adquirirá del Ayuntamiento el aprovechamiento que en su caso fuera necesario. Si como consecuencia del cambio de uso se produjera un sobrante de aprovechamiento quedará en propiedad del propietario del suelo para ser transferido, en su caso. Dado que dicho cambio de uso es voluntario el agente actuante asumirá los riesgos de la operación, entre ellos la eventual imposibilidad de transferir el aprovechamiento sobrante durante el período de vigencia de la regulación normativa. En otras palabras, el Ayuntamiento sólo garantiza la patrimonialización del Aprovechamiento en el uso característico.

2ª.- Sólo se aplicarán diferentes coeficientes de homogeneización cuando se trate de distintos usos predominantes o admisibles en edificios exclusivo, entendiéndose que los usos admisibles compartidos tienen el mismo coeficiente de homogeneización que el predominante.

3ª.- La diferencia entre el aprovechamiento urbanístico (otorgado por la Ordenanza) y el aprovechamiento tipo pertenece al Ayuntamiento y a él deberá serle adquirido cuando voluntariamente se pretenda su agotamiento. A estos efectos, el P.O.M. establece las determinaciones de Ordenanza con una "holgura de seguridad" que garantice, en la medida de lo razonable, que:

a) La renuncia al agotamiento de la diferencia del 90% del tipo y el aprovechamiento urbanístico por un propietario, no impide la patrimonialización del aprovechamiento que les corresponde a propietarios de parcelas con aprovechamiento asignado inferior al 90% del tipo.

b) Un cierto margen de cambios de uso con aprovechamiento diferente al predominante y de menor valor relativo que éste.

c) Un cierto margen de libertad compositiva al arquitecto, en determinados casos y circunstancias.

4ª.- Salvo decisión en contra del Ayuntamiento, es obligatorio el agotamiento del aprovechamiento asignado a cada parcela. En consecuencia, el hecho de que un propietario no quiera consumir el 90% patrimonializable que le corresponde no le exime de la adquisición del 10% correspondiente al Ayuntamiento o de la cesión del suelo correspondiente para su edificación. Asimismo, no podrá transferirse el aprovechamiento patrimonializable si éste puede ser edificado en la parcela a la que estuviese asignado.