

**TÍTULO VIII. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO****ART. 215. Bienes integrantes**

El Patrimonio municipal de suelo estará integrado por los siguientes bienes, derechos y obligaciones:

- a) El aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.
- b) Los siguientes bienes inmuebles, sin perjuicio de su afección al uso y dominio público:
  - 1º. Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial, sean clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable por este Plan General.
  - 2º. Los terrenos y construcciones adquiridos mediante expropiación, compra, permuta o cualquier otro título con el fin de su incorporación al propio patrimonio.
  - 3º. Los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio.
  - 4º. Las viviendas de propiedad pública
  - 5º. Las dotaciones urbanísticas públicas asentadas sobre suelos públicos.
- c) Los fondos recogidos en el artículo 372 del Reglamento de Urbanismo.
- d) Las obligaciones de compensación de aprovechamiento a los propietarios de terrenos objeto de ocupación directa a los propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior y que en el planeamiento se les permita un aprovechamiento inferior al que les corresponda.
- e) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

**ART. 216. Destino**

Los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo estarán destinados a alguno de los siguientes fines:

- a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas
- c) Compensación a propietarios cuyos bienes:
  - 1º. Hayan sido objeto de expropiación
  - 2º. Hayan sido objeto de ocupación directa
  - 3º. Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.
- d) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiéndose incluyendo todos los conceptos establecidos en el artículo 374 del Reglamento de Urbanismo.
- e) Con carácter excepcional, otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial y que estén previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico.

**ART. 217. Alcance de la delimitación**

La delimitación de terrenos como reserva para ampliación del patrimonio municipal de suelo implica:

- a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos incluidos en el ámbito de la reserva, a efectos de expropiación forzosa por un plazo máximo de cuatro años.
- b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- c) Transcurrido el plazo de cuatro años establecido en el apartado a) sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio, la delimitación de la reserva queda sin efecto.

---

**CAPÍTULO 2. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

---

**ART. 218. Delimitación de áreas**

Con objeto de facilitar el cumplimiento de sus objetivos, el Plan General, sus revisiones o sus modificaciones, podrán delimitar áreas en suelo urbano o urbanizable, en las que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento, con las siguientes finalidades:

- a) Ampliar el patrimonio municipal de suelo
- b) Garantizar el régimen de viviendas con protección pública
- c) Contribuir a la regulación del mercado inmobiliario
- d) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

**ART. 219. Bienes afectados**

Dentro de las áreas delimitadas, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se limitará a los siguientes supuestos:

- a) Terrenos sin edificar o en construcción
- b) Terrenos con edificación declarada en ruina o fuera de ordenación
- c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas con protección pública
- d) Viviendas con protección pública

En las áreas de rehabilitación, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto puede extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal.

**ART. 220. Plazo de ejercicio**

El plazo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en las áreas delimitadas, será de ocho años desde la entrada en vigor del documento de planeamiento que contenga la delimitación.

Dentro del plazo de sujeción de las transmisiones onerosas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe notificarse, al menos, el acuerdo por el que se ejerza el derecho de tanteo o el derecho de retracto, o en el supuesto contemplado en el artículo 389.2 del Reglamento de Urbanismo, el requerimiento a los afectados. El resto de actuaciones para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto pueden efectuarse válidamente aunque haya concluido el plazo.

**ART. 221. Destino de los bienes obtenidos**

Los bienes obtenidos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el Patrimonio Municipal de Suelo, quedando sujetos a su régimen.