



3006754aa90f180ae3b07e829040c25P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/verificacion/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO EN EL LOTE 5 DE LA URBANIZACIÓN VALLE DE PUERTO RICO



Situación

Urbanización Valle de Puerto Rico
Término Municipal de Mogán
Gran Canaria

Peticionario

Roca Gestión Hospitalaria S.L.

42752003V
FRANCISCO
JUAN
GONZALEZ
(R:
A35112184)

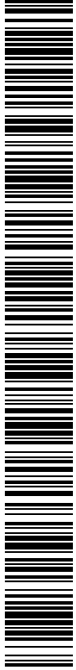
Firmado
digitalmente por
42752003V
FRANCISCO JUAN
GONZALEZ (R:
A35112184)
Fecha: 2024.04.03
12:41:53 +01'00'

Redactor



Francisco J. González González Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

MARZO 2024



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de
Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Urbanización Puerto Rico

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO EN EL LOTE 5 DE LA URBANIZACIÓN VALLE DE PUERTO RICO

Término Municipal de Mogán

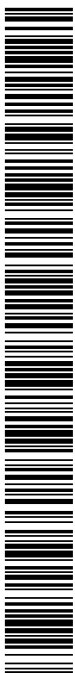
Consultor: Ingeniería Técnica Canaria S.A.

Índice	
Memoria Informativa	4
1.1- Agentes del proyecto.....	4
1.1.1- Promotor.....	4
1.1.2.- Equipo redactor	4
1.2.- Descripción del inmueble	4
1.3.- Localización y descripción geométrica	5
1.4.- Objeto del PAMU	6
1.5.- Determinaciones urbanísticas de la parcela Lote -5	6
1.6.- Normativa urbanística y territorial de aplicación.....	7
1.7.- Afecciones sectoriales sobre la parcela Lote-5	9
1.8.- Determinaciones Medioambientales	10
1.9.- Estructura de la propiedad. Catastral.....	10
Memoria de justificativa de la Ordenación.....	11
2.1.- Antecedentes.....	11
2.1.1.- Ámbito de actuación.....	13
2.2.- Justificación de las modificaciones propuestas	15
2.3.- Régimen jurídico de la actuación propuesta	15
2.3.1.- Régimen jurídico del PAMU para la reordenación del Lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico	15
2.3.2.- Documentación.....	21
2.3.3.- Procedimiento.....	27
2.3.4.- Derechos y deberes legales que las actuaciones en el medio urbano comportan.....	28
2.4.- Procedencia de la formulación	32
2.5.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del presente programa de actuación en el medio urbano	33
2.6.- Criterios y objetivos	35
2.7.- Estudio de alternativas	35
2.7.1.- Alternativa 0.....	35
2.7.2.- Alternativa 1.....	36
2.7.3.- Alternativa 2.....	37
2.7.4.- Análisis de las alternativas	40



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2.8.- Justificación de las determinaciones contenidas en la nueva propuesta	41
2.9.- Cumplimiento de los artículos 137 a 139 de la ley 4/2017	41
2.10.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones de instrumentos de ordenación de aplicación.	42
2.10.1.- Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.....	42
2.10.2.- Normas Subsidiarias de Mogán	43
2.10.3.- Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.....	45
2.11.- Naturaleza de la actuación	47
2.12.- Evaluación económica de las obras.....	48
2.13.- Plusvalías por incremento de aprovechamiento.....	49
2.14.- Cesión de Dotaciones Públicas por incremento de aprovechamiento	49
2.15.- Resumen ejecutivo y alteraciones del plan	50
2.15.1.- Necesidad del PAMU	50
2.15.2.- Objetivos del programa	50
2.15.3.- Solución.....	51
2.15.4.- Conclusiones	51
2.16.- Documentación de este PAMU	52
PLANOS DE INFORMACIÓN	0
PLANOS DE ALTERNATIVAS.....	1
PLANOS DE ORDENACIÓN.....	2
ANEXO nº 1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	3
ANEXO nº 2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	4
ANEXO nº 3 NORMATIVA VIGENTE	5
ANEXO nº 4 NORMATIVA MODIFICADA	7
ANEXO nº 5 INFORME SOBRE IMPACTO DE GENERO	9



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

Memoria Informativa

1.1- Agentes del proyecto

1.1.1- Promotor

El promotor del presente documento es la empresa Roca Gestión Hospitalaria S.L., con CIF B35665991, con domicilio fiscal a efecto de notificaciones en calle Buganvilla nº 1, CP:35100, termino municipal de san Bartolomé de Tirajana.

1.1.2.- Equipo redactor

El presente proyecto se realiza por encargo de la empresa Roca Gestión Hospitalaria S.L a la empresa consultora Ingeniería Técnica Canaria S.A. con NIF A-35.112.184, dirigida por el ingeniero de caminos, canales y puertos Francisco J. González González Jaraba con domicilio en la calle Profesor Agustín Millares Carlo nº 9, 1º (35.003-Las Palmas de Gran Canaria).

1.2.- Descripción del inmueble

La parcela objeto de actuación se localiza en la urbanización Puerto Rico, concretamente el Lote – 5 del "Plan Parcial Valle de Puerto Rico" Polígonos 30 (Cortadores) y 30' (Motor Grande), de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Dentro de la parcela encontramos una edificación de uso sanitario, de dos plantas de altura y una superficie de ocupación en planta de 1.630 m², además un vial interior con superficie de 700 m², una plancha de aparcamientos en superficie que ocupan 1.795 m², un vial de acceso a sótano de la edificación desde la calle Madrid de superficie 240 m². y dos plazoletas de 500 y 600 m² de superficie.



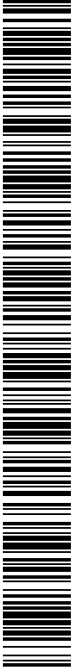
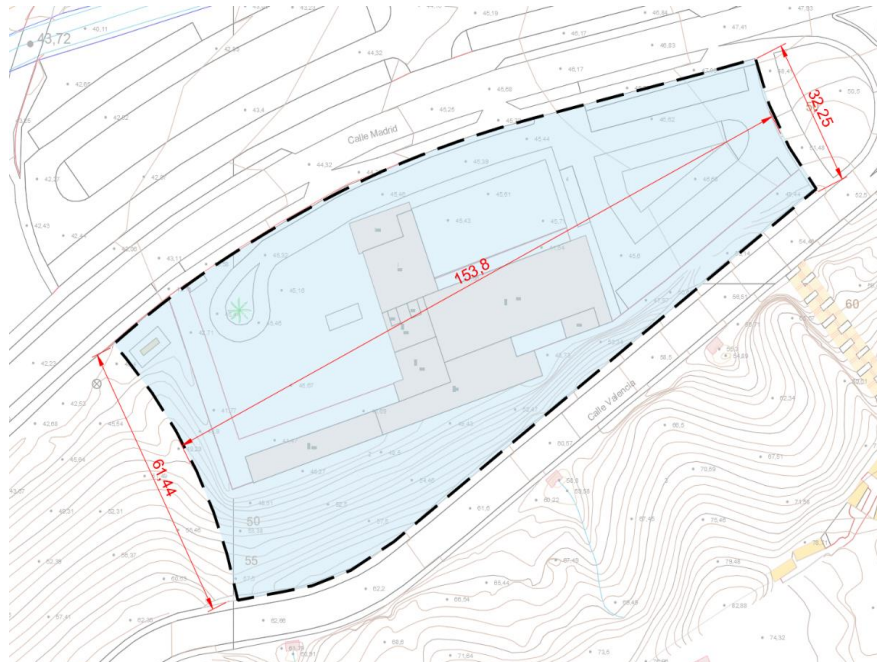
L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

1.3.- Localización y descripción geométrica

La parcela de parcela Lote- 5 se sitúa entre la calle Madrid al norte y la Calle Valencia al sur,
el lindero este con peatonal de la urbanización y lindero oeste con zona verde nº 6.



De forma geométrica sensiblemente rectangular, tiene de largo 155 metros, lado lateral estrecho 32 metros y lado lateral largo 61 metros, con una superficie de 9.300 m²



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

1.4.- Objeto del PAMU

El principal objeto de este PAMU es la recualificación de este ámbito de suelo urbano, cuyo origen fue un equipamiento sanitario, pero tras la instalación del Hospital Universitario San Roque en Meloneras, ha dejado de tener rentabilidad el mismo.

Se propone para ello reordenar la parcela, de forma que, manteniendo parte de su destino como residencial, se abra la vía de poder implantar el uso terciario (comercial), ahora mismo agotado en el ámbito del Valle de Puerto Rico, toda vez que las parcelas con dicho destino ya han sido edificadas y se encuentran en pleno funcionamiento, existiendo aún en el ámbito diversas parcelas residenciales sin edificar que a futuro supondrán aun una mayor demanda comercial que la existente.

Por último, se plantea esta diversificación de los usos (Residencial y Comercial), con incremento de aprovechamiento, permitiendo con ello la adaptación de la ordenación a las demandas actuales, así como la diversificación de usos de esta parcela.

1.5.- Determinaciones urbanísticas de la parcela Lote -5

El "Plan Parcial Valle de Puerto Rico" Polígonos 30 (Cortadores) y 30' (Motor Grande), de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se aprobaron definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante acuerdo adoptado en sesiones de fechas 08 y 09 de junio de 1.999 (B.O.C. nº 023 de 23 de febrero de 2.000). Por el mismo órgano, en sesión celebrada el día 01 de octubre de 2.002, se adoptó el acuerdo de aprobar la "Modificación puntual del Plan Parcial Valle de Puerto Rico. Polígonos 30 y 30'" (B.O.C. nº 060 de 27 de marzo de 2.003).

Por Decreto 116/2015, de 22 de mayo, se aprobó definitivamente el PMM "Costa de Mogán", que en el artículo 37 de su normativa establece las ordenanzas particulares en el ámbito del Valle de Puerto Rico (Cortadores) y que textualmente para el lote 5 dice:

- Superficie: 9.300 m2
- Uso principal: Residencial – Edificación Unifamiliar
- Uso alternativo: Comunitario en todas sus categorías
- Uso permitido: Aparcamientos
- Uso prohibido: Los restantes
- Si se destina a hospital-residencia sanitaria, su construcción podrá acogerse a las rasantes externas que determinen las calles que lo circundan-



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

- Edificabilidad máxima: 0.65 m2/m2
- Aparcamientos: 1 plaza cada 150 m2 edificables

1.6.- Normativa urbanística y territorial de aplicación

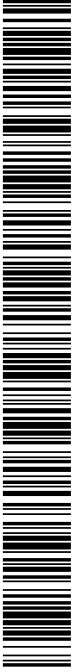
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo y RD 1371/2007, de 19 de octubre).
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.
- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Ley 7/2012, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.
- Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos.
- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC N° 48, 19/04/1995.)



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO EN EL LOTE 5 DE LA
URBANIZACIÓN VALLE DE PUERTO RICO

- Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
- Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres.
- Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

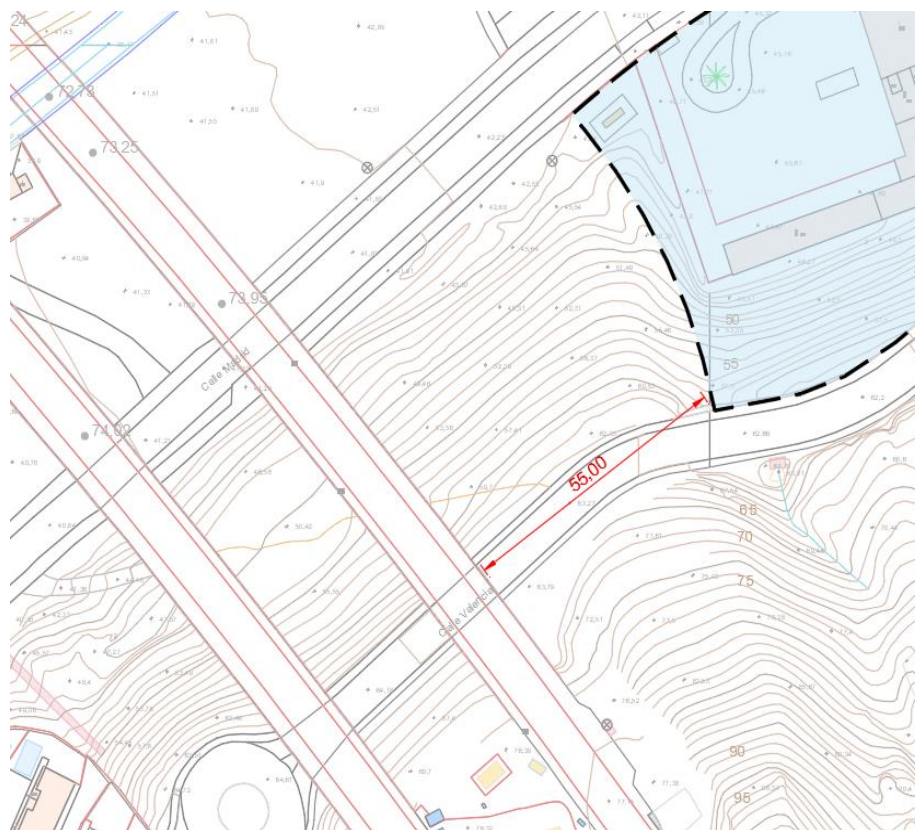
1.7.- Afecciones sectoriales sobre la parcela Lote-5

1.7.1.- Afecciones de Costas

La parcela se encuentra situada a una distancia de 1.780 metros del dominio público marítimo terrestre, por lo que no tiene ninguna afección con respecto a servidumbres, zonas de protección y zona de influencia costeras.

1.7.2.- Afecciones de Carreteras

La parcela Lote- 5 se no encuentra afectada por ninguna carretera de interés regional, autovía o autopista, por lo tanto, por sus servidumbres, dominio y afecciones, así como límites de la edificación. Se encuentra una distancia de 55 metros de la autovía GC-1.



1.7.3.- Servidumbres Aeronáuticas

La parcela se encuentra ubicada fuera de las zonas de servidumbres aeronáuticas

1.7.4.- Afecciones Hidrológicas

La parcela Lote- 5 se no encuentra afectada por ninguna canalización o cuenca de barranco.

1.8.- Determinaciones Medioambientales

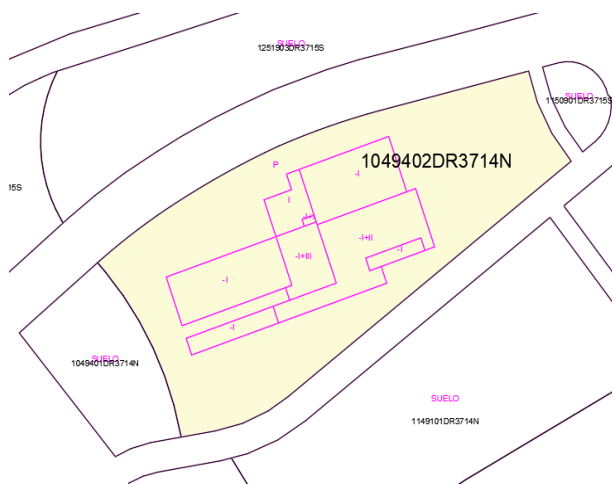
La parcela Lote-5 no se encuentra afectada por ningún tipo de protección medioambiental; Espacios Naturales Protegidos, Áreas de sensibilidad ecológica, zonas de especial conservación o reserva de la biosfera de Gran Canaria.

1.9.- Estructura de la propiedad. Catastral

La parcela Lote- 5 es propiedad de la empresa Roca Gestión Hospitalaria S.L.

Los datos descriptivos del inmueble que figuran en el catastro son los siguientes:

- Referencia catastral: 1049402DR3714N0001EO
- Localización: CL MADRID 4 Es:1 Pl:00 Pt:01
- 35130 MOGAN (LAS PALMAS)
- Clase: Urbano
- Uso principal: sanidad
- Superficie construida: 5.561 m²
- Año construcción: 2005
- Superficie gráfica: 9.300 m²



Memoria de justificativa de la Ordenación

2.1.- Antecedentes

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 17 de noviembre de 1.987, publicándose dicho acuerdo en el "Boletín Oficial de Canarias número 3, del miércoles 6 de enero de 1.988", y posterior publicación del texto de su articulado en el "Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 162, del viernes 19 de diciembre de 2.008"

El "Plan Parcial Valle de Puerto Rico" Polígonos 30 (Cortadores) y 30' (Motor Grande), de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se aprobaron definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante acuerdo adoptado en sesiones de fechas 08 y 09 de junio de 1.999 (B.O.C. nº 023 de 23 de febrero de 2.000). Por el mismo órgano, en sesión celebrada el día 01 de octubre de 2.002, se adoptó el acuerdo de aprobar la "Modificación puntual del Plan Parcial Valle de Puerto Rico. Polígonos 30 y 30'" (B.O.C. nº 060 de 27 de marzo de 2.003).

Mediante acuerdos Plenarios de fechas 07 de noviembre de 2.003 y 28 de mayo de 2.004, se entienden por formalizadas las (sic) "(?) cesiones de suelo correspondiente a dotaciones y aprovechamiento de las actuaciones urbanísticas de Modificación del Plan Parcial Puerto Rico (VI y VII Fases), Plan Parcial Amadores y Plan Parcial Valle de Puerto Rico (Polígonos 30 y 30' de las vigentes NN.SS. municipales)".

Con fecha 9/8/2013 se dictó el Decreto 2382/2013, requiriendo a Puerto Rico SA para que transmitan el pleno dominio, a favor del Ayuntamiento, de la totalidad de redes que conforman las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios urbanos que se entenderían de titularidad pública, con inclusión del total de elementos y/o medios que las conforman, y con ello, condicionar la resolución del expediente de recepción de la urbanización a la consecución definitiva de dichas cesiones gratuitas.

Tras la notificación del Decreto 2382/2013 a la entidad mercantil Puerto Rico S.A., está interpone, en tiempo y forma, un recurso de contencioso-administrativo, dando lugar a la Sentencia de fecha 30/1/2017 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Las Palmas en el P.O nº 432/2013, declarando materializada la recepción de la urbanización, debiendo el Ayuntamiento expedir certificado expreso de acto presunto de la recepción de las obras. Con fecha 21/03/2017, la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

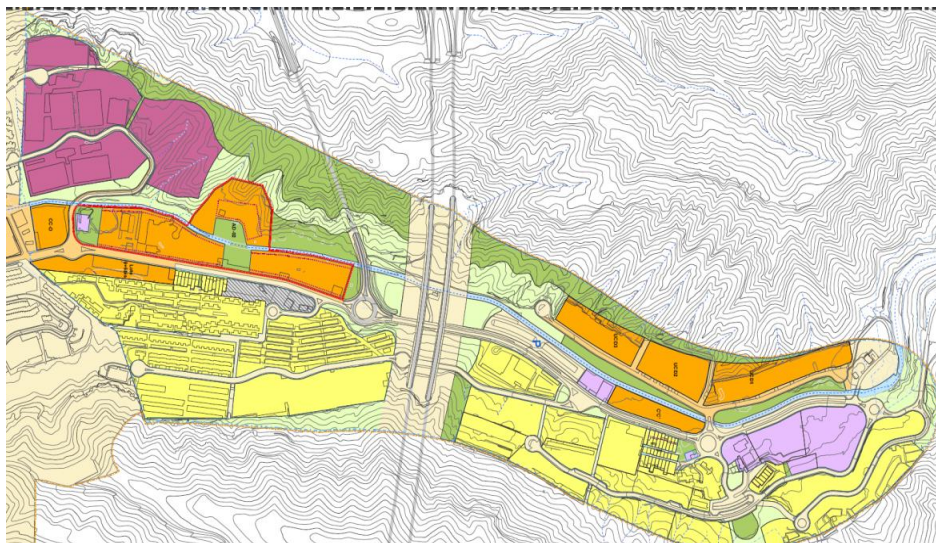
"Primero. -Tomar conocimiento de la sentencia de fecha 30/01/2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 6 de Las Palmas en el Procedimiento Ordinario nº 432/2013, por la que se estima la pretensión de la entidad Puerto Rico S.A., de reconocimiento expreso de recepción por silencio administrativo de la Urbanización "Valle de Puerto Rico", devolución de garantías, extinción de derechos urbanísticos y cancelación en el Registro de la Propiedad de Cargas Urbanísticas.

Segundo. -No interponer recurso de apelación dada su escasa viabilidad en virtud de los argumentos expuestos en la presente propuesta, así como en aras de evitar los perjuicios económicos que conllevaría la posible condena en costas.

Tercero. -Dar traslado de la resolución adoptada, junto con copia de la Sentencia, al Servicio de Urbanismo (expediente nº URB 2010-023) y a Servicios Públicos, a los efectos oportunos."

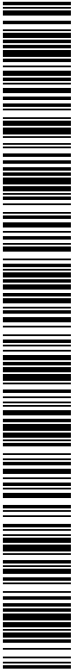
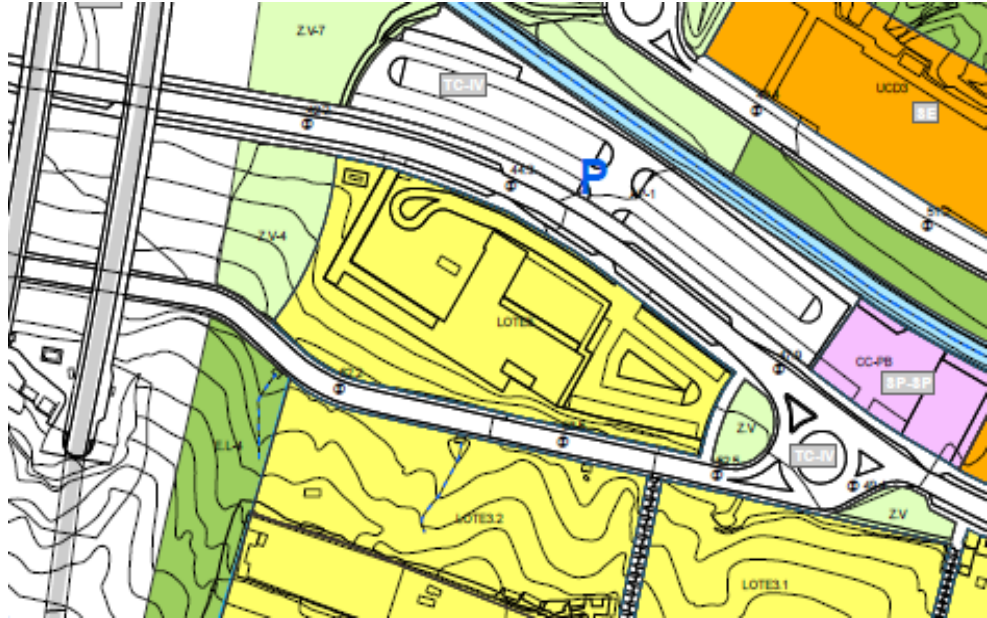
Por todo lo anterior, se emite el Decreto 2017/1303 con fecha 10 de mayo de 2017 sobre la recepción tacita de las Obras de Urbanización del Plan Parcial Valle de Puerto Rico; y por ello, estamos en un **suelo urbano consolidado**.

Por otro lado, por Decreto 116/2015 de 22 de mayo el Gobierno de Canarias aprueba el "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán" que el TSJC dio por valido en su fallo de 13 de abril de 2023 por la sala segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJC, y por todo ello, quedo ratificado el mismo que recogía la ordenación pormenorizada de los polígonos 30 y 30':



2.1.1.- Ámbito de actuación

El **ámbito de actuación** está conformado por el lote 5 entre las calles Madrid y Valencia, donde se encuentra ejecutada una edificación sanitaria propiedad de la entidad Roca Gestión Hospitalaria SL.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

La parcela objeto de actuación en medio urbano cuenta actualmente con uso característico residencial (Vivienda Unifamiliar) y de equipamientos para servicios públicos y sanitarios con una superficie de 9.300 metros cuadrados.

En este PAMU se trata de cambiar su uso característico al uso terciario (Comercial) para la instalación de un edificio de alimentación, demoliendo la actual edificación.



Se propone así la reordenación de los parámetros de ordenación del Lote 5, ajustando su aprovechamiento en función de los valores de mercado de los usos residencial y terciario, conforme a la ponencia de valores facilitada por el Ayuntamiento.

A continuación, se procede a concretar el ámbito de actuación de este PAMU:

ÁREA 1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Este ámbito está definido por la superficie del lote 5 que cuenta con una superficie de 9.300 metros cuadrados.



2.2.- Justificación de las modificaciones propuestas

a) Cambio del uso característico

Es interés de la propiedad “Roca Gestión Hospitalaria SL” el cambiar el uso de equipamiento comunitario en todas sus categorías por el uso terciario, con la finalidad de dar una mejor salida a la parcela para la instalación de una superficie alimentaria, conservando el resto de la misma para el uso residencial.

Parece mucho más coherente demoler la actual edificación, puesto que la misma estaba adaptada para una instalación sanitaria y no es viable su mantenimiento para el uso previsto, además de haberse edificado en medio de la parcela y se considera mejor separar los usos de forma que sean independientes entre sí y que con la realidad existente es complicado realizar esa diferenciación.

Las determinaciones del PAMU aportan efectos positivos, al proponer para ello reordenar la parcela, de forma que, manteniendo parte de su destino como residencial, se abra la vía de poder implantar el uso terciario (comercial), ahora mismo agotado en el ámbito del Valle de Puerto Rico, toda vez que las parcelas con dicho destino ya han sido edificadas y se encuentran en pleno funcionamiento, existiendo aún en el ámbito diversas parcelas residenciales sin edificar que a futuro supondrán aun una mayor demanda comercial que la existente.

Esto se analiza con más detalle en los apartados “4.- Alcance y contenido del PAMU y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables”, en el apartado “8.2.- valoración detallada y signo de los impactos y de sus probables efectos significativos inducidos por las determinaciones contenidas en el PAMU.”, y “11.- Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente del PAMU propuesto, teniendo en cuenta el cambio climático”, del Documento Ambiental Estratégico adjunto.

2.3.- Régimen jurídico de la actuación propuesta

2.3.1.- Régimen jurídico del PAMU para la reordenación del Lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico

Tal como expone Exposición de Motivos de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación a los instrumentos de ordenación del suelo



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

“Para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, se diseñan los siguientes instrumentos con fuerza para desplazar, aun con carácter excepcional, las determinaciones de los planes: los proyectos de interés insular o autonómico, con evaluación ambiental, participación ciudadana y ejecutividad inmediata, que se recogen en gran parte de las leyes autonómicas de suelo; las ordenanzas provisionales insulares y municipales, igualmente para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas, en línea con la misma previsión que formula la legislación estatal básica para la cobertura de actuaciones en el medio urbano; y, para esas actuaciones, los programas de actuación en medio urbano, también tramitados y aprobados como ordenanzas, tal y como permite la citada normativa estatal. Como se dice, se trata de instrumentos que permitan responder a nuevas situaciones no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones.”

De la lectura de la transcrita exposición de motivos de la ley, se evidencia el retrato de los programas de actuación en el medio urbano como una de las nuevas herramientas previstas para responder a situaciones no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones, para desarrollar actuaciones en el medio urbano ofreciendo una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas mediante su tramitación y aprobación como ordenanzas, tal y como permite la normativa estatal.

Para ello la ley 4/2017 destina el capítulo I y II del TÍTULO IV a las ACTUACIONES EN EL MEDIO URBANO estableciendo en los artículos 302 al 316 a regulación de las actuaciones en el medio urbano, entre las que se encuentra los denominados programas de actuación en el medio urbano.

Comienza la Ley su regulación distinguiendo las clases de actuaciones en el medio urbano, disponiendo el artículo 302 que “Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación.”

Se configuran las actuaciones en el medio urbano en el artículo 303 y 306 de la Ley como actuaciones que pueden ser de tanto de naturaleza pública o privada, previstas o no por el planeamiento, y que pueden ser continuas, discontinuas o aisladas, al disponer:

“Artículo 303.- Clases de iniciativa y personas promotoras.

1. Las iniciativas para la delimitación u ordenación, según proceda, de las actuaciones sobre el medio urbano podrán ser públicas o privadas.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2. *El planeamiento podrá establecer la naturaleza pública o privada de dichas iniciativas. Si no se establece previsión al respecto, se entiende que es posible indistintamente cualquiera de ellas.*

3. *Las iniciativas públicas serán promovidas por las administraciones públicas y sus entes instrumentales.*

4. *Las iniciativas privadas serán promovidas por los propietarios tal y como son definidos por la legislación estatal.*

5. *Cuando los propietarios deseen participar activamente en la gestión, deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios. Se exceptúa este requisito cuando afecte a un propietario único.*

“Artículo 306.- Cobertura urbanística.

1. *Las actuaciones sobre medio urbano podrán estar delimitadas y ordenadas por cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la presente ley.*

2. *Asimismo, podrán ser delimitadas y ordenadas por los programas de actuación sobre medio urbano regulados en el artículo siguiente.*

3. *Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.*”

En concreto, en relación a los programas de actuación en el medio urbano, el artículo 307 le otorga específicamente competencias para la delimitación y ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico, al disponer:

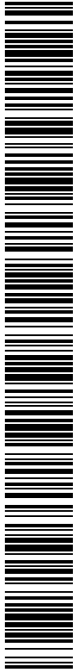
“Artículo 307.- Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano.

1. *Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

(...)”

Se configura así por la ley 4/2017 los PAMU como un nuevo instrumento de entre los que pueden delimitar y ordenar actuaciones sobre el medio urbano, que podrán ser públicas o privadas, asiladas, continuas o discontinuas para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación edificatoria; reforma o renovación urbana; o actuaciones de dotación y con capacidad de modificar las determinaciones previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

En el mismo sentido, y de conformidad con el mandato de la Ley 4/2017 mediante el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre se aprobó el Reglamento de Gestión y Ejecución del



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

Planeamiento contemplando entre las determinaciones relativas a la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano en el Capítulo II (artículos 119 al 127) los programas de actuación en el medio urbano (PAMU) como uno de los instrumentos de ordenación con competencia para establecer la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano, al disponer:

“Artículo 121.- Clases de iniciativa y personas promotoras.

1. Las iniciativas para la ordenación, delimitación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, podrán ser públicas o privadas.

2. La Administración o el particular podrán promover para su ordenación y delimitación la tramitación del instrumento urbanístico adecuado, que podrá consistir en:

a) Modificación del Plan General.

b) Plan de Mejora o Incremento de la Competitividad.

c) Plan Especial para la implantación de usos comerciales o terciarios.

d) Programas de Actuación sobre el Medio Urbano.

(...)”

Establece la regulación el Reglamento de Gestión distinguiendo en que pueden consistir las distintas actuaciones que se pueden llevar a cabo en el Medio Urbano, al que refiere como ámbito de suelo urbanizado, y entre las que se encuentran las actuaciones de dotación como aquellas que “*tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este,*” y que de ser de iniciativa privada tendrán por objeto “*compensar a la Administración por el aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma*”, al disponer:

“Artículo 119. - Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.

1. Se entiende por actuaciones en medio urbano las definidas en el artículo 5.b) del presente Reglamento.

2. Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en:

a) Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado, en los términos previstos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

b) Actuaciones de dotación, entendiendo por tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este. Estas actuaciones pueden ser:

1) De iniciativa pública cuando fueran promovidas por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales. Estas actuaciones tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado por la actuación.

2) De iniciativa privada cuando fueran promovidas por los propietarios en los términos definidos en la legislación estatal. Estas actuaciones tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.

c) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, considerando como tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones o espacios comunes, en los términos previstos en la legislación de ordenación de la Edificación, incluso cuando las mismas requieran obras complementarias de urbanización.”

Para la adecuada conceptualización de las actuaciones en el medio urbano a delimitar y ordenar por los PAMU y la determinación de los suelos en los que pueden llevarse a cabo tales actuaciones resulta conveniente atender a lo dispuesto por la legislación estatal y fundamentalmente por lo previsto en Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

De conformidad con el artículo 7 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se entienden como actuaciones de dotación las actuaciones de transformación urbanística que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste, al disponer:

“Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:



1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

(...)"

De acuerdo con ello conviene puntualizar que únicamente se pueden llevar a cabo las actuaciones de dotación en suelo urbanizado, por lo que es preciso poner en relación el transcrito artículo 7 del TR con el artículo 31 de la ley 4/2017 que establece la equivalencia de la legislación canaria con la legislación estatal a efectos de la situación del suelo, y que establece:

"Artículo 31.- Equivalencia a efectos de situación del suelo.

A los efectos de la legislación estatal de suelo, se entiende que:

a) Los suelos clasificados y categorizados como suelos rústicos, así como los suelos clasificados y categorizados como suelos urbanizables hasta la recepción de la urbanización, se encuentran en la situación básica de suelo rural.

b) Los suelos clasificados y categorizados como suelos urbanos, así como los asentamientos rurales asimilados a suelo urbano de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado."



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

Conforme a ello, los suelos categorizados como suelos urbanizables hasta la recepción de la urbanización, se encuentran en la situación básica de suelo rural y por tanto no son susceptibles de albergar actuaciones de dotación, y los suelos clasificados y categorizados como suelos urbanos, se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado y por tanto son suelos susceptibles de acoger actuaciones de dotación previstas entre otros instrumentos por PAMUs.

En el concreto caso el ámbito que nos ocupa se trata de un suelo clasificado como suelo urbano consolidado con la urbanización recepcionada por el ayuntamiento, y así lo considera el vigente PMM Costa de Mogán y por ello, podemos concluir que en base a lo citado anteriormente, estamos ante una **Actuación de Dotación**, que tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas de este ámbito para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad y con los nuevos usos, siendo la misma de iniciativa privada.

2.3.2.- Documentación

El Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, establece la documentación que deberán contener los instrumentos que ordenen y delimiten las actuaciones en el medio urbano y concretamente los PAMU en los artículos 121 y 122 y la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación en los siguientes artículos, al disponer:

“Artículo 121.- Clases de iniciativa y personas promotoras.

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

a) Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.

b) Propuesta de la ordenación.

c) Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

d) Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental. (...)

“Artículo 122.- Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

(...) 3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

- a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.
- b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
- c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.
- d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.
- e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

- a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.

- b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.
- c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.
- d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.
- e) Propuesta de gestión de la actuación.
- f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

5. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquier de los sistemas de ejecución, públicos o privados, regulados en la citada Ley, así como los previstos en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

En el supuesto que la actuación afecte a una o varias parcelas que pertenezcan y sean promovidas por un propietario único, por los propietarios que actúen por unanimidad o por una comunidad "proindiviso" que actúe igualmente por unanimidad, el ayuntamiento podrá, en la resolución que apruebe la adjudicación, establecer y adjudicar directamente el sistema de concierto.

"Artículo 124.- De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

El promotor de la iniciativa deberá presentar la pertinente solicitud para la ejecución de la actuación conteniendo los siguientes documentos:

a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122 de este Reglamento, se anexionara la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución, cuando fuera necesaria, con el contenido establecido en el artículo 32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario. Esta propuesta formulará la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. A estos efectos, se tomarán como base las cuotas de participación de los propietarios, bien en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, bien en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, teniendo en cuenta, en su caso, el acuerdo al que se haya llegado con las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación. Asimismo, la propuesta de proyecto de reparcelación deberá recoger los aprovechamientos y gastos de urbanización que correspondan a los propietarios que no han formulado la iniciativa, quienes serán considerados como adjudicatarios provisionales hasta que



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

formulen, en el período de información pública, su deseo de adherirse o no a la iniciativa. La reparcelación deberá contener la cuenta de la Liquidación Provisional, en cuyo "haber" se incluirán las indemnizaciones que, en su caso, correspondan al propietario o el porcentaje que le corresponda de las ayudas o subvenciones que se otorguen a la actuación, compensándose las de distinto signo. En hojas individualizadas de justiprecio se deberán valorar los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y que, en consecuencia, serán expropiados, así como las indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencias o cualquier otro concepto.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal y autonómica, y en todo caso teniendo en cuenta lo siguiente:

1) Constituye una obligación del propietario de la vivienda por el tiempo de duración del contrato.

2) El propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante legítimo, por el tiempo de duración del contrato, una vivienda durante el período de ejecución de la urbanización hasta que sea posible el retorno, vivienda que dispondrá de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado.

3) Una vez ejecutada la urbanización, el propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante el retorno a la actuación adjudicándole una vivienda que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada y esta vivienda no podrá ser inferior a la mitad de la superficie que tenía el inmueble a sustituir y nunca inferior a 90 m². En el caso que la vivienda a sustituir fuera inferior a 90 m², la vivienda que se entregue al ocupante deberá ajustarse a las condiciones de la misma, y además deberá de adjudicarse en el mismo solar o en el entorno y solo cuando no fuera posible y, además esté debidamente justificado, podrá sustituirse por una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en el Plan de Realajo.

4) La Administración deberá garantizar que la propuesta del plan de realajo contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el artículo 311 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

e) *Propuesta para la gestión de la actuación, que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y legislación de régimen local, así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión, incluyendo convenios suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.*

f) *Los Estatutos y bases de actuación en el supuesto de que la iniciativa la formulen los propietarios incluidos en la actuación.*

g) *Proyecto de urbanización si fuera necesario.*

h) *Valoración de la monetización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetización. En este caso, deberá acompañarse el correspondiente informe de tasación (*) que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.*

i) *Aval para responder de la urbanización correspondiente al 15% del importe de la misma.*

j) *Proyecto de división horizontal o complejo inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria."*

(*) En este caso no hace falta aportar los apartados b, c, f, g, i y j

Respecto a los apartados a, d, e y h, debemos reseñar lo siguiente:

- a) Se aporta el documento del PAMU
- d) El Convenio Urbanístico se aportará previo a la aprobación inicial del PAMU
- e) En sistema elegido es el privado, y concretamente el sistema de concierto al ser propietario único.
- h) El valor de la monetización se calculará y se abonará previo al otorgamiento de la licencia.

Conviene en todo caso destacar que de conformidad con lo previsto por la Ley 4/2017, la memoria de viabilidad económica se trata de un requisito previo a la presentación por el promotor de una actuación en el medio urbano, al disponer:

"Artículo 305.- Memoria de viabilidad económica.

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.”

2.3.3.- Procedimiento

Tal como se ha expuesto, el procedimiento para la aprobación de un programa de actuación en el medio urbano se tramitará aprobará por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, conforme al cual tras la aprobación inicial por el Pleno Municipal se realiza la información pública de un mes con audiencia a todos los afectados, tras la cual se procede a la aprobación definitiva por el Pleno Municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 307 de la ley 4/2017 y el artículo 122 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento

“Artículo 307.- Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano.

2. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales.

3. Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.”

“Artículo 122.- Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.

b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.

c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.

d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública. (...).”



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

Este documento se acompaña con el Documento Ambiental Estratégico, ya que en virtud de la ley Estatal 21/2013, este instrumento de planeamiento está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada debiendo tener previo a su aprobación inicial el Informe Ambiental Estratégico que indique que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

2.3.4.- Derechos y deberes legales que las actuaciones en el medio urbano comportan

De conformidad con lo previsto en el artículo 313 y siguientes de la ley 4/2017 las actuaciones sobre el medio urbano de reforma o renovación comportarán los deberes previstos en esta ley y en la legislación estatal de suelo prevista para las mismas al disponer:

“Artículo 313.- Deberes del adjudicatario de las actuaciones.

Las actuaciones sobre el medio urbano de reforma o renovación reguladas en el presente título, cualquiera que sea su promotor y el título por el cual participa en ellas, comportarán los deberes previstos en esta ley y en la legislación estatal de suelo previstas para las mismas.”

“Artículo 314.- Modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento.

El deber de cesión se podrá sustituir por las formas previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 54, apartados 4 y 5, salvo que pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida.”

“Artículo 316.- Derechos y deberes.

Las actuaciones de dotación comportarán los derechos y los deberes legales previstos en la presente ley y en la legislación estatal de suelo.”

La Ley 4/2017 dedica el artículo 54 a los deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación asimilando sus deberes a los propietarios de suelo urbano no consolidado si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación y acotando los términos de las cesiones a realizar del modo siguiente:

“Artículo 54.- Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.

2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.”

En el mismo sentido los artículos 120 y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento regula los deberes de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano y los deberes de los propietarios de suelo en actuaciones de dotación, al disponer:

Artículo 120.- Deberes de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.

1. En las actuaciones de reforma o renovación urbana, de conformidad con los artículos 18.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 313 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes previstos en el artículo 44 de esta última Ley para el suelo urbanizable ordenado, a excepción de la adscripción de sistemas generales. En particular, estos deberes son los siguientes:

- a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*
- b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito delimitado para la actuación correspondiente.*
- c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del ámbito delimitado para la actuación, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.*
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo. e) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento las obras de urbanización.*
- f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.*
- g) Garantizar el realojo de los ocupantes legales, así como su retorno cuando tengan derecho a él, de acuerdo con la legislación vigente.*
- h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.*
- i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización. La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes.*
- j) Edificar los solares resultantes o rehabilitar la edificación existente que deba mantenerse de conformidad con la ordenación aprobada.*



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2. *En las actuaciones de dotación, de conformidad con el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado.*

No obstante, de conformidad con tales preceptos, en el cumplimiento de los mismos se realizará en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

c) El aprovechamiento se podrá monetizar para la financiación pública de la actuación y, en el supuesto que se destine a Patrimonio Municipal del Suelo, será para financiar actuaciones de reforma o renovación urbana.

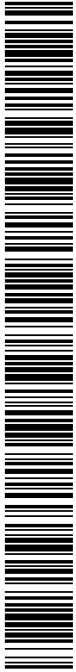
d) En caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en el ámbito correspondiente, la misma se podrá sustituir por la entrega de suelo edificado o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario emplazado en dicho ámbito.

3. *En las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de acuerdo con sus características y alcance, serán exigibles los deberes previstos en el artículo 18.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. En particular estos deberes son:*

a) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

b) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

c) Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

d) Edificar o rehabilitar la edificación existente.

4. Cualquiera que sea la categoría de intervención sobre el medio urbano, si la intervención se realizara en zonas de alto grado de degradación, se podrá modular el cumplimiento de los deberes urbanísticos para posibilitar la efectiva regeneración del tejido urbano y rehabilitación edificatoria.

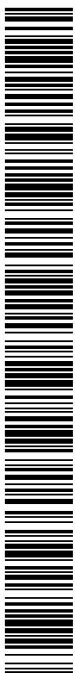
Con carácter excepcional, y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

2.4.- Procedencia de la formulación

La modificación está impulsada por la entidad ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA SL con la finalidad de conseguir los objetivos descritos en el apartado anterior.

Por otra parte, el procedimiento para habilitar la mejora de la Urbanización Valle de Puerto Rico viene amparado por la legislación vigente y concretamente en el artículo 307 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del SENPC antes reseñado en el apartado 3, así como la documentación que deberá contener, en conformidad con el artículo 121 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018, de 26 de diciembre).

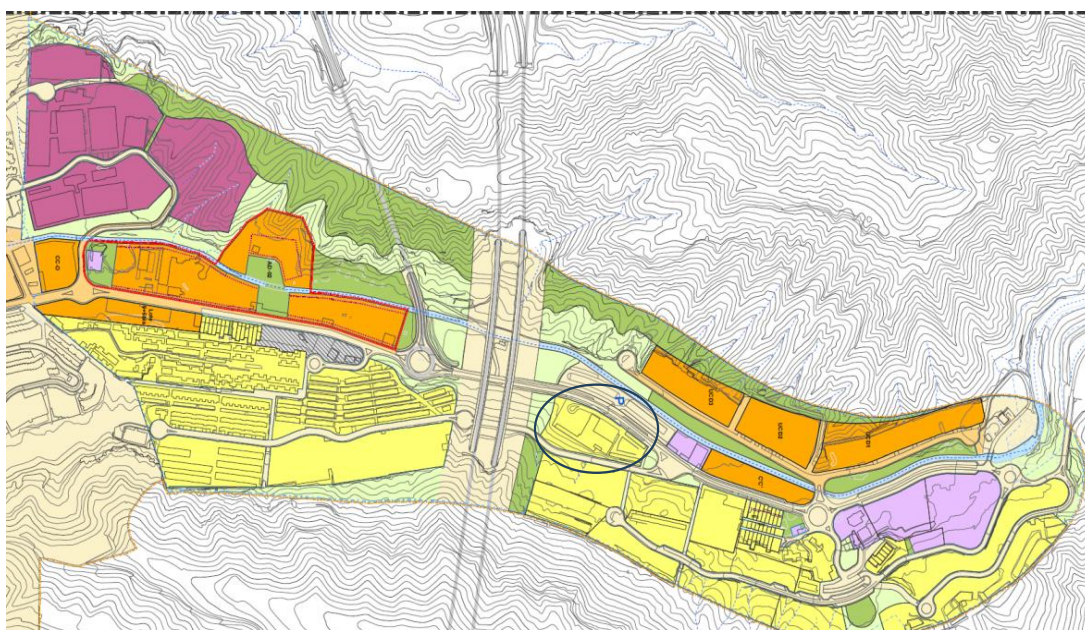
Como consecuencia, en la reordenación propuesta se mantiene la superficie de espacios libres que existen actualmente sin afección alguna.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2.5.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del presente programa de actuación en el medio urbano

Para un mejor entendimiento de la reordenación propuesta ha de tenerse en cuenta que el “Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán” que el TSJC dio por valido en su fallo de 13 de abril de 2023 por la sala segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJC, y por todo ello, quedo ratificado como suelo urbano, conteniendo el mismo su ordenación pormenorizada y su trazado de red viaria pública en los polígonos 30 y 30’:



Esta urbanización en cuyos inicios estaba configurada con uso residencial que sirviera de apoyo a la población trabajadora en la zona turística, conocida como Motor Grande, como podemos observar en la imagen adjunto de color amarillo; con solo cuatro parcelas de uso turístico (color furcia) en los lotes 10,11,12 y 13.

El ámbito de actuación resulta deficitario de autopista GC-1 hacia arriba, donde solo existen pequeños comercios alimentarios y donde existe necesidad de implantación de una gran superficie alimentaria, y para ello, el lote 5 es idóneo para dicha instalación, con amplias zonas de aparcamiento.



Veamos a continuación las diversas razones que justifican la necesidad y conveniencia de la presente actuación:

- a) Razones de oportunidad. - Es una oportunidad de cambiar el uso sanitario, cuyo déficit ha sido absorbido por la instalación de un importante Hospital en la zona de Meloneras que cubre las necesidades de los municipios de San Bartolomé de Tirajana y Mogán conjuntamente con la Clínica Roca de San Agustín, y por ello, es la oportunidad de que manteniendo parte de su destino como residencial, se abra la vía de poder implantar el uso terciario (comercial), ahora mismo agotado en el ámbito del Valle de Puerto Rico, toda vez que las parcelas con dicho destino ya han sido edificadas y se encuentran en explotación.
- b) Razones funcionales. – Si analizamos las parcelas vacantes en el ámbito, vemos que el lote 5 es el idóneo para la implantación del uso comercial, ya que se encuentra en el acceso al núcleo, lo que supone que el tráfico procedente de otras zonas del municipio no tenga que recorrer toda el área residencial de Motor Grande y además, al estar en la parte baja, los recorridos peatonales para los residentes son más cómodos.
- c) Razones de conveniencia. - Se disminuye la edificabilidad residencial de 6.045 m2e a 3.545 m2e, pasando 2.500 m2e al uso terciario en su categoría de comercial, como uso alternativo, dadas las parcelas de uso residencial vacantes en la zona, donde hace falta este uso terciario.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2.6.- Criterios y objetivos

Se pretende a través del presente PAMU desarrollar una actuación de dotación que consiga para esta zona los siguientes objetivos:

- ✓ Mejorar y potenciar la calidad del entorno urbano existente, con la ampliación de la oferta comercial.
- ✓ Buscar un mejor emplazamiento a la edificación, que reduzca la incidencia ambiental y permita un uso más eficiente de la parcela.
- ✓ Explanada de aparcamientos en el ámbito de actuación, que suponen una mejora en el impacto de género al establecerlos inmediatos a la superficie alimentaria, evitando así la necesidad de realizar mayores recorridos.

Como consecuencia de lo anterior, se consigue resolver este ámbito de una forma que mejora notablemente el producto final y logra una mejora del entorno.

2.7.- Estudio de alternativas

Resulta precedente comenzar los estudios de alternativas entendiendo la ordenanza actual de aplicación a la parcela como Alternativa 0, ello en aplicación de los artículos 35.1.b de la Ley 21/2013 que obliga a introducir la obligatoriedad del examen y análisis ponderado de la alternativa cero.

2.7.1.- Alternativa 0

Consiste en que permanezca este lote 5 con el uso sanitario, con la siguiente ordenanza:

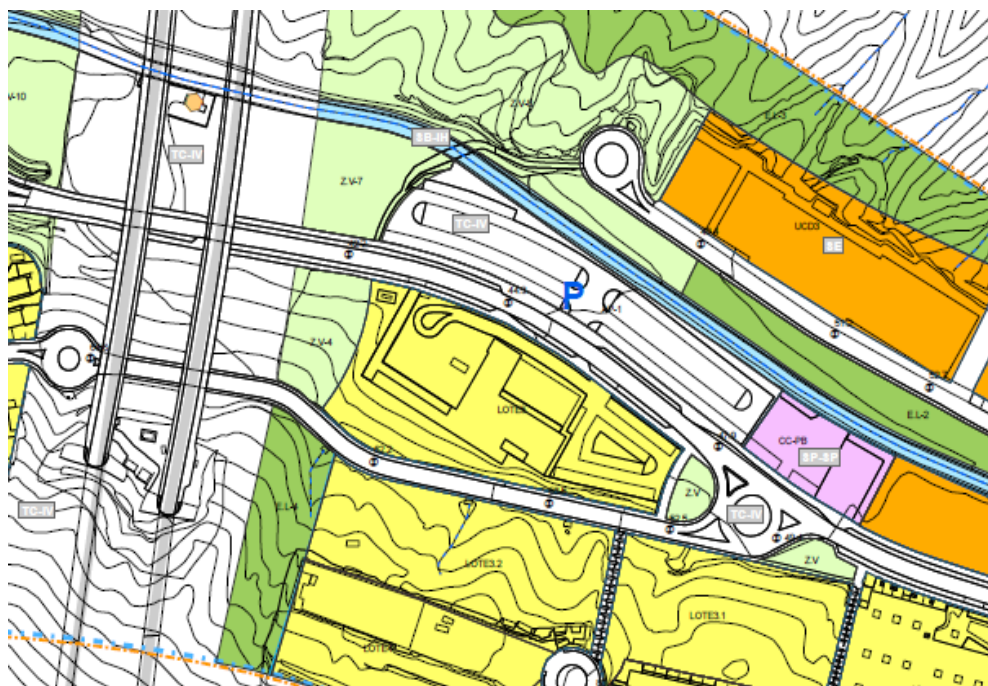
- Uso principal: Residencial (viviendas unifamiliares)
- Uso alternativo: Equipamiento comunitario
- Edificabilidad: 0.65 m2/m2
- Si se destina a hospital-residencia sanitaria, su construcción podrá acogerse a las rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.
- Aparcamientos: 1 plaza cada 150 m2 edificables



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z



2.7.2.- Alternativa 1

En esta alternativa se plantea el uso íntegramente comercial, con una edificabilidad de 0,60 m²/m², que nos daría una superficie edificable de:

- $9.300 \cdot 0,60 = 5.580 \text{ m}^2\text{e}$

Por todo ello esta alternativa quedaría:

- Uso principal: Terciario (Categoría de Comercial)
- Edificabilidad: 0.60 m2/m2
- Sus rasantes externas la determinan las calles que lo circundan.
- Aparcamientos: 1 plaza cada 150 m2 edificables

Considerando la tabla de valores unitarios por usos y sus valores de repercusión de suelo facilitada por la oficina técnica del Ayuntamiento, tenemos los siguientes coeficientes de homogeneización:

- VRS de uso residencia en vivienda unifamiliar ----- 743,75 euros
- VRS de uso comercial en edificio exclusivo----- 875,00 euros
- Coeficiente de mayoración ----- 1,17647

Por tanto, para una edificabilidad de 5.580 m²e de uso comercial equivale a 6.564,70.UA, superior a las 6.045 UA de la alternativa 0, y que suponen un incremento de 519,70 UA respecto a la alternativa 0, y por tanto debe de haber:

- $519,70 * 0,40 = 207,88 \text{ m}^2 \text{ de parcela dotacional}$

Por tanto, tendremos las siguientes parcelas:

➤ Lote 5

- Superficie: 9.092,12 m²
- Uso principal: Terciario (Categoría de Comercial)
- Uso permitido: Aparcamientos
- Uso prohibido: Todos los restantes
- Edificabilidad: 5.580 m²e
- Sus rasantes externas la determinan las calles que lo circundan.
- Aparcamientos: 1 plaza cada 150 m²

➤ Lote 5 ZV

- Superficie: 207,88 m²
- Uso principal: Zona verde pública

2.7.3.- Alternativa 2

En esta alternativa se plantea desarrollar parte de la edificabilidad al uso terciario para la instalación de una superficie comercial en la zona de Motor Grande, dejando el resto para uso residencial.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

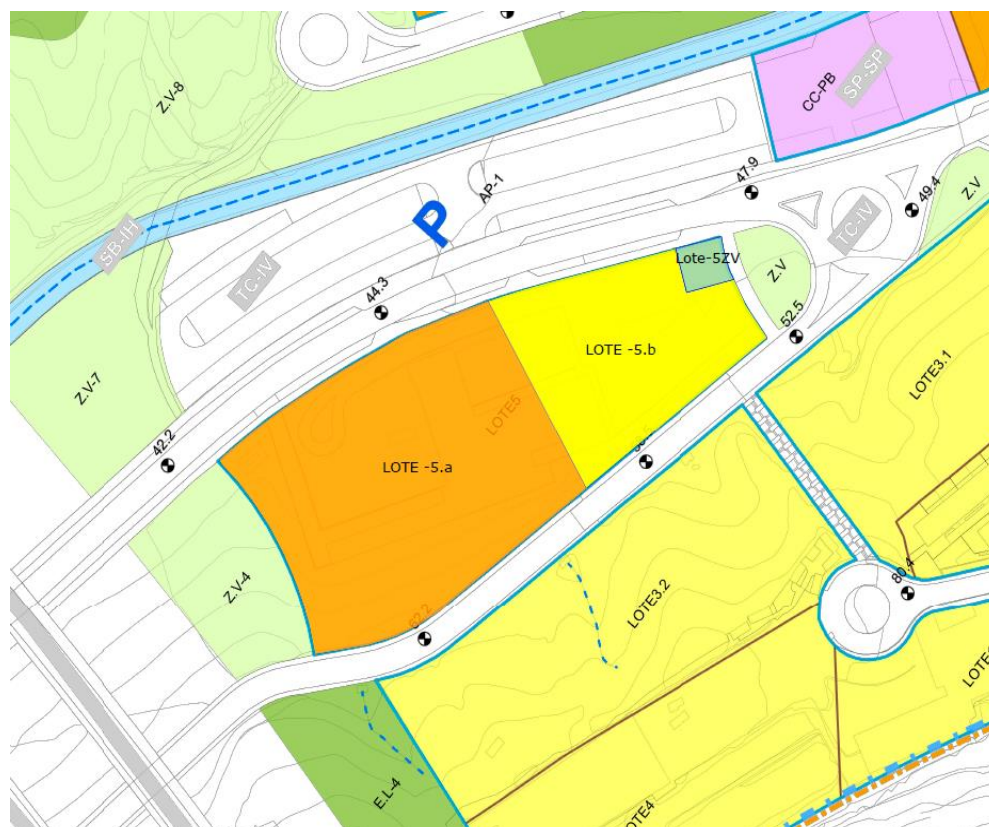
Considerando la tabla de valores unitarios por usos y sus valores de repercusión de suelo facilitada por la oficina técnica del Ayuntamiento, tenemos los siguientes coeficientes de homogeneización:

- VRS de uso residencia en vivienda unifamiliar ----- 743,75 euros
- VRS de uso comercial en edificio exclusivo----- 875,00 euros
- Coeficiente de mayoración ----- 1,17647

Por tanto, para una edificabilidad de 2.500 m²e de uso comercial equivale a 2.941 UA de uso residencial, que añadidos a los 3.545 m²e de uso residencial restantes en la parcela, hace un total de 6.486 UA, que suponen un incremento de 441 UA respecto a la alternativa 0, y por tanto debe de haber:

- $441,00 * 0,40 = 176,40$ m² de parcela dotacional
-

Por todo ello esta alternativa quedaría:



Lote 5-A

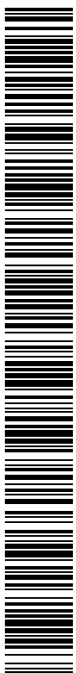
- Superficie: 6.195,47 m2
- Uso principal: Terciario (Categoría de Comercial)
- Uso permitido: Aparcamientos
- Uso prohibido: Todos los restantes
- Edificabilidad: 2.500 m2e
- Sus rasantes externas la determinan las calles que lo circundan.
- Aparcamientos: 1 plaza cada 150 m2
-

Lote 5-B

- Superficie: 2.928,13 m2
- Uso principal: Residencial
- Uso permitido: Aparcamientos
- Uso prohibido: Todos los restantes
- Edificabilidad: 3.545 m2e
- Sus rasantes externas la determinan las calles que lo circundan.
- Aparcamientos: 1 plaza cada 150 m2

Lote 5 ZV

- Superficie: 176,40 m2
- Uso principal: Zona verde pública



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2.7.4.- Análisis de las alternativas

Se opta por la **alternativa 2** por los siguientes motivos:

- a) Se descarta la alternativa 0, puesto que estamos ante una edificación actualmente cerrada y que provocaría una degradación paulatina de la misma con posibles efectos no deseados
- b) Se descarta la alternativa 1, puesto que teniendo en cuenta que el propio Ayuntamiento está redactando otro PAMU en esta zona para trasvasar edificabilidad de una parcela municipal a otra y así poder obtener espacios libres tan necesarios en esta zona y concentrar más viviendas; es poco recomendable el destinar este lote 5 al uso íntegramente comercial, que va a requerir mayores plazas de aparcamientos
- c) La alternativa 2 es mucho menos impactante en el territorio la implantación de una gran superficie comercial en esta zona, que genera un producto que desarrolla el modelo original de este ámbito y constituye un incremento de producto comercial que refuerza la calidad de este espacio como ámbito capaz de ofrecer producto de muy alta calidad.
- d) Por otro lado, es mejor solución dividir en dos zonas con usos diferentes residencial y terciario, que destinar la totalidad de la parcela al uso terciario, limitando dicho uso a 2.500 metros cuadrados edificables.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2.8.- Justificación de las determinaciones contenidas en la nueva propuesta

En el presente PAMU se pretende por parte del GESTIÓN HOSPITALARIA ROCA S.L. cambiar parte del uso actual de la parcela "Lote 5" de uso sanitario a uso comercial para la instalación de una gran superficie alimentaria en ella.

En la alternativa elegida (la A2), la parcela compagina una zona de uso en edificio exclusivo comercial para dicha superficie alimentaria con una ocupación máxima del 50%, sin renunciar al uso residencial en la otra zona con dos plantas.

Por último se genera una parcela que desde el punto de vista medioambiental y paisajístico tenga un impacto nulo sobre el medio que constituye un refuerzo de la calidad de este espacio como ámbito de referencia capaz de ofrecer producto de muy alta calidad mediante el *complemento de la oferta existente con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alimentación con alto nivel de calidad* que recupera y desarrolla el modelo I de éste ámbito, e incrementa la proporción de uso comercial frente al residencial preexistente y con cuya correlativa generación de plusvalías se prevé la ejecución de las obras de mejora de la urbanización.

2.9.- Cumplimiento de los artículos 137 a 139 de la ley 4/2017

El artículo 139 de la ley 4/17 nos indica los límites de la potestad del planeamiento, y concretamente en zonas en que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación por hectárea.

En este caso, no se incrementa de modo alguna la edificabilidad actual del Valle de Puerto Rico que es muy inferior al límite legal de 1,20 m2/m2.

Con respecto al artículo 137.2 para garantizar una dotación mínima de 5 m2 de espacios libres por habitante o plaza alojativa, no incrementamos los habitantes.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z



2.10.2.- Normas Subsidiarias de Mogán

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 17 de noviembre de 1.987, publicándose dicho acuerdo en el "Boletín Oficial de Canarias número 3, del miércoles 6 de enero de 1.988", y posterior publicación del texto de su articulado en el "Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 162, del viernes 19 de diciembre de 2.008". En dicho documento se clasifico como "suelo apto para urbanizar" los polígonos 30 y 30' del Valle de Puerto Rico.

El "Plan Parcial Valle de Puerto Rico" Polígonos 30 (Cortadores) y 30' (Motor Grande), de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se aprobaron definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante acuerdo adoptado en sesiones de fechas 08 y 09 de junio de 1.999 (B.O.C. nº 023 de 23 de febrero de 2.000).

Con fecha 9/8/2013 se dictó el Decreto 2382/2013, requiriendo a Puerto Rico SA para que transmitan el pleno dominio, a favor del Ayuntamiento, de la totalidad de redes que conforman las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios urbanos que se entenderían de titularidad pública, con inclusión del total de elementos y/o medios que las



conforman, y con ello, condicionar la resolución del expediente de recepción de la urbanización a la consecución definitiva de dichas cesiones gratuitas.

Tras la notificación del Decreto 2382/2013 a la entidad mercantil Puerto Rico S.A., está interpone, en tiempo y forma, un recurso de contencioso-administrativo, dando lugar a la Sentencia de fecha 30/1/2017 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Las Palmas en el P.O nº 432/2013, declarando materializada la recepción de la urbanización, debiendo el Ayuntamiento expedir certificado expreso de acto presunto de la recepción de las obras. Con fecha 21/03/2017, la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero. -Tomar conocimiento de la sentencia de fecha 30/01/2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 6 de Las Palmas en el Procedimiento Ordinario nº 432/2013, por la que se estima la pretensión de la entidad Puerto Rico S.A., de reconocimiento expreso de recepción por silencio administrativo de la Urbanización "Valle de Puerto Rico", devolución de garantías, extinción de derechos urbanísticos y cancelación en el Registro de la Propiedad de Cargas Urbanísticas.

Segundo. -No interponer recurso de apelación dada su escasa viabilidad en virtud de los argumentos expuestos en la presente propuesta, así como en aras de evitar los perjuicios económicos que conllevaría la posible condena en costas.

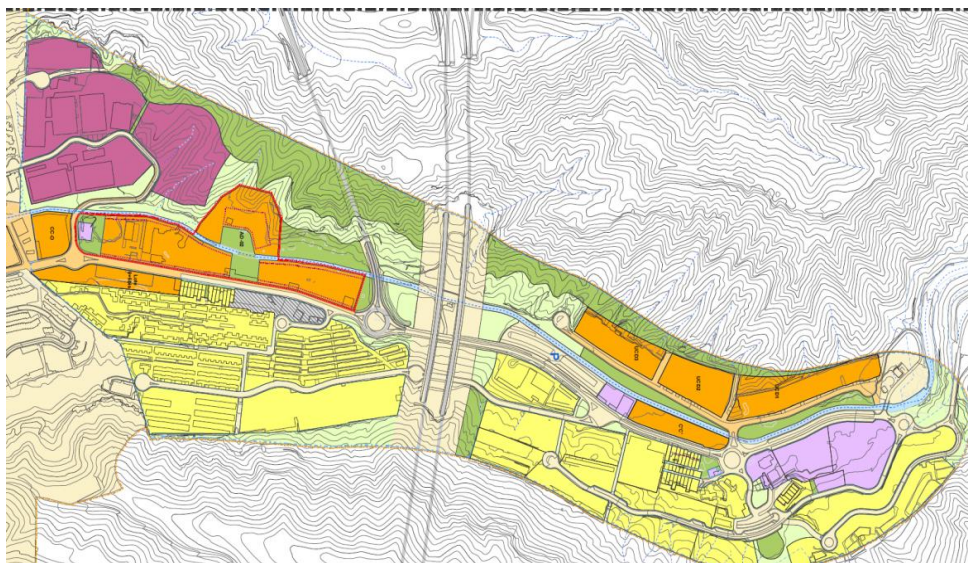
Tercero. -Dar traslado de la resolución adoptada, junto con copia de la Sentencia, al Servicio de Urbanismo (expediente nº URB 2010-023) y a Servicios Públicos, a los efectos oportunos."

Por todo lo anterior, se emite el Decreto 2017/1303 con fecha 10 de mayo de 2017 sobre la recepción tacita de las Obras de Urbanización del Plan Parcial Valle de Puerto Rico; y por ello, estamos en un **suelo urbano consolidado**.

Por otro lado, por Decreto 116/2015 de 22 de mayo el Gobierno de Canarias aprueba el "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán" que el TSJC dio por valido en su fallo de 13 de abril de 2023 por la sala segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJC, y por todo ello, quedo ratificado el mismo que recogía la ordenación pormenorizada de los polígonos 30 y 30´:



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z



2.10.3.- Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias

A) ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

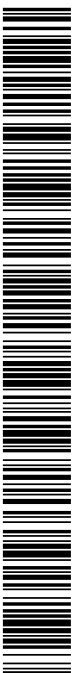
El ámbito de actuación se encuentra fuera de los límites de la Red de Espacios Naturales Protegidos (ENP) de Canarias.

Como se aprecia en la imagen siguiente, la superficie de estudio no afecta directamente, ni se encuentra próxima a Espacio Natural Protegido de los declarados en aplicación de la Ley 4/2017, de 13 julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El espacio catalogado según esta legislación que se encuentra más próximo al ámbito de estudio es el Parque Natural “Pilancones”, situado a más de 4 km de distancia al norte de la superficie de estudio.

B) RED NATURA 2000.

En relación a la RED NATURA 2000, hay que destacar asimismo que el ámbito de estudio no se encuentra incluido dentro de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) establecidas en virtud del Decreto 174/2009, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias (BOC nº 7, de 13 de enero de



2010). La zona ZEC más próxima es 47_GC Macizo de Tauro II, situado a una distancia aproximada de 400 metros de la zona de estudio.

En cuanto a las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), la ZEPA terrestre ES0000110 “Ayagaures y Pílancones”, es la más cercana a la zona de estudio, situándose muy distante hacia el norte y coincidente en superficie con el Espacio Natural Protegido mencionado anteriormente.

C) HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

La superficie afectada por el PAMU incide sobre el área 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos “Tabaibal dulce” identificado como Hábitat de Interés Comunitario (en adelante HIC), -de los definidos en Canarias acordes a la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y al Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres-, reconocidos por el Servicio de Biodiversidad de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.



Tal y como se muestra en la imagen anterior, parte de las superficies identificadas como hábitat se insertan en superficies ocupadas por la urbanización, por tanto, se evidencia que no existen hábitats dentro de la superficie objeto de estudio.



D) RESERVA DE LA BIOSFERA

La superficie de estudio no se encuentra dentro ni es colindante con superficies que formen parte de la Reserva de la Biosfera de Gran Canaria. El ámbito de este sector, se encuentra a una distancia de más de 1 km al norte.

2.11.- Naturaleza de la actuación

Se promueve la tramitación de un PAMU de iniciativa privada que prevea el cambio de uso de sanitario a comercial del lote 5 de la Urbanización Valle de Puerto Rico al tratarse de un suelo clasificado como suelo urbano en relación el transcrito artículo 7 del TR con el artículo 31 de la ley 4/2017 que establece la equivalencia de la legislación canaria con la legislación estatal a efectos de la situación del suelo y que permita dar respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones, procediendo a su tramitación y aprobación como ordenanzas municipales.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 apartados a) y b) de la Ley 7/2015, el artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, las personas propietarias del suelo incluido en la actuación de dotación prevista tienen los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación, aunque se acota el alcance de los deberes en los siguientes términos:

- a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valioso y, no implique incremento de edificabilidad.
- b) Cesión de suelo para dotaciones, correspondientes al incremento de aprovechamiento en 176,40 metros cuadrados, conforme a la alternativa elegida.

Conforme a lo expuesto se materializará y procederá al efectivo cumplimiento de los referidos deberes de cesión en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se benefician de la alteración de la ordenación prevista en la actuación de dotación.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2.12.- Evaluación económica de las obras

Los costes económicos del PAMU se corresponden con los trabajos señalados en el objeto de este instrumento de planeamiento y que se resumen en los siguientes puntos:

- A) Demolición de la edificación existente
- B) Ejecución de la nueva edificación
- C) Renovación de la red de alumbrado.
- D) Capa de rodadura y señalización de aparcamientos.
- E) Mejora de Espacios Libres de la Urbanización

El resumen estimado del presupuesto de Obras es el siguiente:

CAPÍTULOS	Presupuesto E.M	Presupuesto Contrata
DEMOLICIONES Y SERVICIOS AFECTADOS	133.247,23	158.564,20
FIRMES Y PAVIMENTOS	62.800,45	74.732,54
EDIFICACION CON INSTALACIONES	1.8750.000,00	2.231.250,00
SEÑALIZACIÓN	2.300,50	2.737,60
ACONDICIONAMIENTO ESP. LIBRES	91.911,76	109.375,00
GESTIÓN DE RESIDUOS	10.350,25	12.316,80
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	4.200,10	4.998,12
TOTAL COSTO	2.174.810,29	2.588.024,25

El valor de los costes de construcción de las obras de mejora y adaptación del lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico contemplado en el Programa de Actuación en el Medio Urbano es de:

DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL VEINTICUATRO CON VEINTICINCO EUROS



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2.13.- Plusvalías por incremento de aprovechamiento

El cambio de uso de parte de la parcela residencial a comercial y concretamente de una edificabilidad de 2.500 metros cuadrados, genera una plusvalía del 5%, o sea, de 125 m2e; la cual será monetarizada y será calculada en el momento de otorgamiento de la licencia, teniendo en consideración el valor de repercusión del uso comercial en dicho momento.

- Superficie edificable de uso comercial 2.500 m2
- 5% de plusvalías 125 m2e

2.14.- Cesión de Dotaciones Públicas por incremento de aprovechamiento

Tal y como se especificó anteriormente en la alternativa 2, siendo esta el modelo de ordenación propuesto, la cesión para dotaciones es la siguiente:

Considerando la tabla de valores unitarios por usos y sus valores de repercusión de suelo facilitada por la oficina técnica del Ayuntamiento, tenemos los siguientes coeficientes de homogeneización:

- VRS de uso residencia en vivienda unifamiliar ----- 743,75 euros
- VRS de uso comercial en edificio exclusivo----- 875,00 euros
- Coeficiente de mayoración ----- 1,17647

Por tanto, para una edificabilidad de 2.500 m2e de uso comercial equivale a 2.941 UA de uso residencial, que añadidos a los 3.545 m2e de uso residencial restantes en la parcela, hace un total de 6.486 UA, que suponen un incremento de 441 UA respecto a la alternativa 0.

Por tanto, las dotaciones públicas serán las siguientes conforme al artículo 138.1.A.c de la Ley 4/17, de 13 de julio del SENPC, que fija el estándar de reserva mínima en suelo residencial en 40 m2 de suelo por cada 100 m2e, y por tanto tendremos :

$$\text{➤ } 441 * 0,40 = \mathbf{176,40 \text{ m}^2}$$

Que se ubican en el lindero norte de la parcela.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2.15.- Resumen ejecutivo y alteraciones del plan

2.15.1.- Necesidad del PAMU

Para un mejor entendimiento de la modificación planteada ha de tenerse en cuenta que el Plan Parcial del Valle de Puerto Rico, establece entre sus determinaciones, el uso residencial en vivienda unifamiliar y con uso compatible el sanitario en el lote 5 de la urbanización, conteniendo el mismo su ordenación pormenorizada y su trazado de red viaria pública.

Ahora se presenta la oportunidad de cambiar el uso sanitario, cuyo déficit ha sido absorbido por la instalación de un importante Hospital en la zona de Meloneras que cubre las necesidades de los municipios de San Bartolomé de Tirajana y Mogán conjuntamente con la Clínica Roca de San Agustín, y por ello, es la momento de que manteniendo parte de su destino como residencial, se abra la vía de poder implantar el uso terciario (comercial), ahora mismo agotado en el ámbito del Valle de Puerto Rico, toda vez que las parcelas con dicho destino ya han sido edificadas y se encuentran en explotación

En este caso del lote 5, se trata de un suelo clasificado como suelo urbano consolidado con la urbanización recepcionada por el ayuntamiento, y así lo considera el vigente PMM Costa de Mogán y por ello, podemos concluir que en base a lo citado anteriormente, que estamos ante una **Actuación de Dotación**, que tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas de este ámbito para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad y con los nuevos usos, siendo la misma de iniciativa privada.

Todo ello justifica la necesidad de este Programa de Actuación sobre el medio urbano.

2.15.2.- Objetivos del programa

El principal objetivo de este PAMU es la recualificación de este ámbito de suelo urbano, y para ello, se propone reordenar la parcela, de forma que, manteniendo parte de su destino como residencial, se abra la vía de poder implantar el uso terciario (comercial), como se reseña em el apartado anterior.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

Asimismo se plantea esta diversificación de los usos (Residencial y Comercial), con incremento de aprovechamiento, permitiendo con ello la adaptación de la ordenación a las demandas actuales, así como la diversificación de usos de esta parcela.

2.15.3.- Solución

En el presente PAMU se pretende por parte de GESTIÓN HOSPITALARIA ROCA SL. el cambio del uso de los suelos actualmente destinados a USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SANITARIO), permitiendo su cambio a COMERCIAL para una gran superficie alimentaria.

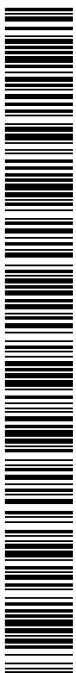
Por último, se prevé la posibilidad de llevar a cabo actuaciones de intervención en la urbanización a cargo de las plusvalías que se generen por la actuación de dotación que permitan una mejora sobre el impacto de género.

2.15.4.- Conclusiones

Como conclusión de todo lo anterior, se generan unas plusvalías que se emplearan en la ejecución de las obras de mejora de la urbanización.

De conformidad con el artículo 25.3 del RDL 7/2015 del suelo estatal **NO se suspenden** en este ámbito, ni la ordenación ni los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

Se adjunta como plano nº : O-5 Planta propuesta. Ocupación, donde se delimita la edificación de uso comercial propuesta dentro de la parcela Lote 5. Límite del ámbito donde la ordenación proyectada altera la vigente con el alcance de dicha alteración.



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

2.16.- Documentación de este PAMU

1.- Memoria de Información

2.- Memoria de justificación de la Ordenación

3.- Planos:

Planos de Información

Planos de Alternativas

Planos de Ordenación

4.- Anexos

Nº-1. Memoria de Viabilidad Económica

Nº-2. Memoria de Sostenibilidad Económica

Nº-3. Normativa vigente

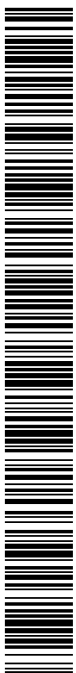
Nº-4. Normativa Modificada

Nº-5. Informe de Impacto de Género

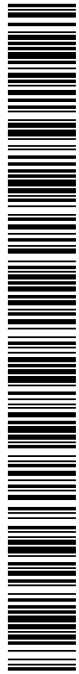
En Mogán, a fecha de firma digital

El Ingeniero de Caminos

Fdo.- Francisco González González-Jaraba



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z



L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

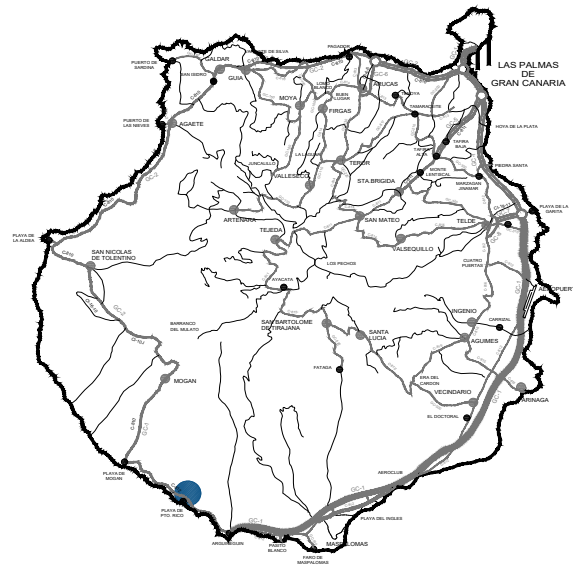
PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1 Situación - emplazamiento
- 2 Ámbito del PAMU
- 3 Estructura de la propiedad. Catastral
- 4.1 Estado actual. Ortofoto
- 4.1 Estado actual. Cartografía Preexistencia. Demolición
- 5 Planeamiento vigente

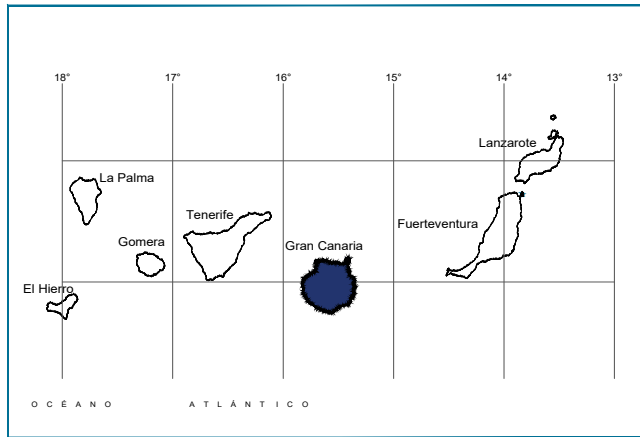


L006754aa91b18035e107e81d0040c25z

Situación



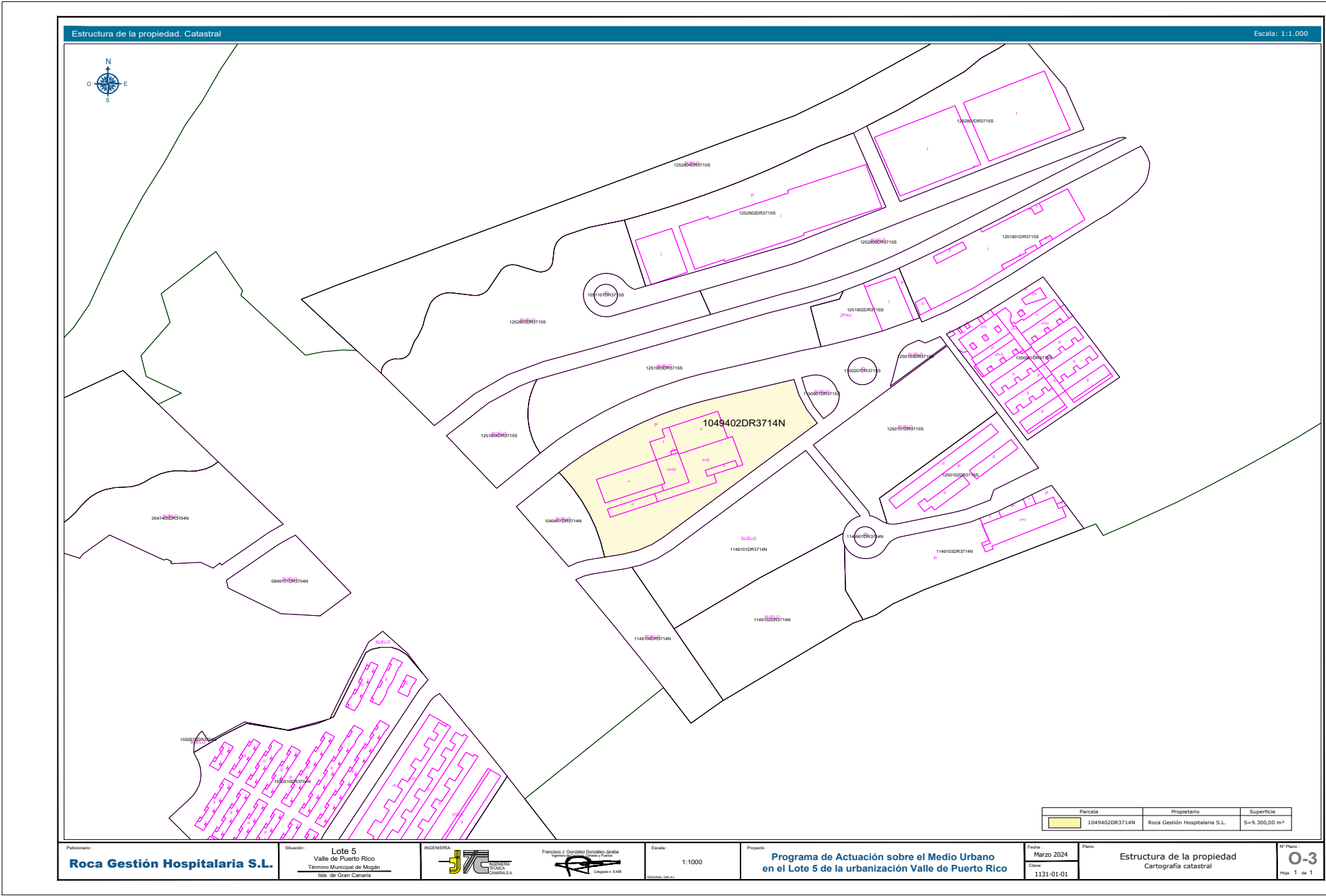
Archipiélago Canario

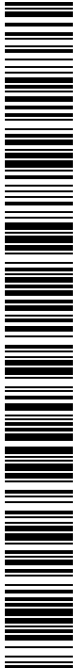


Emplazamiento
Sin escala

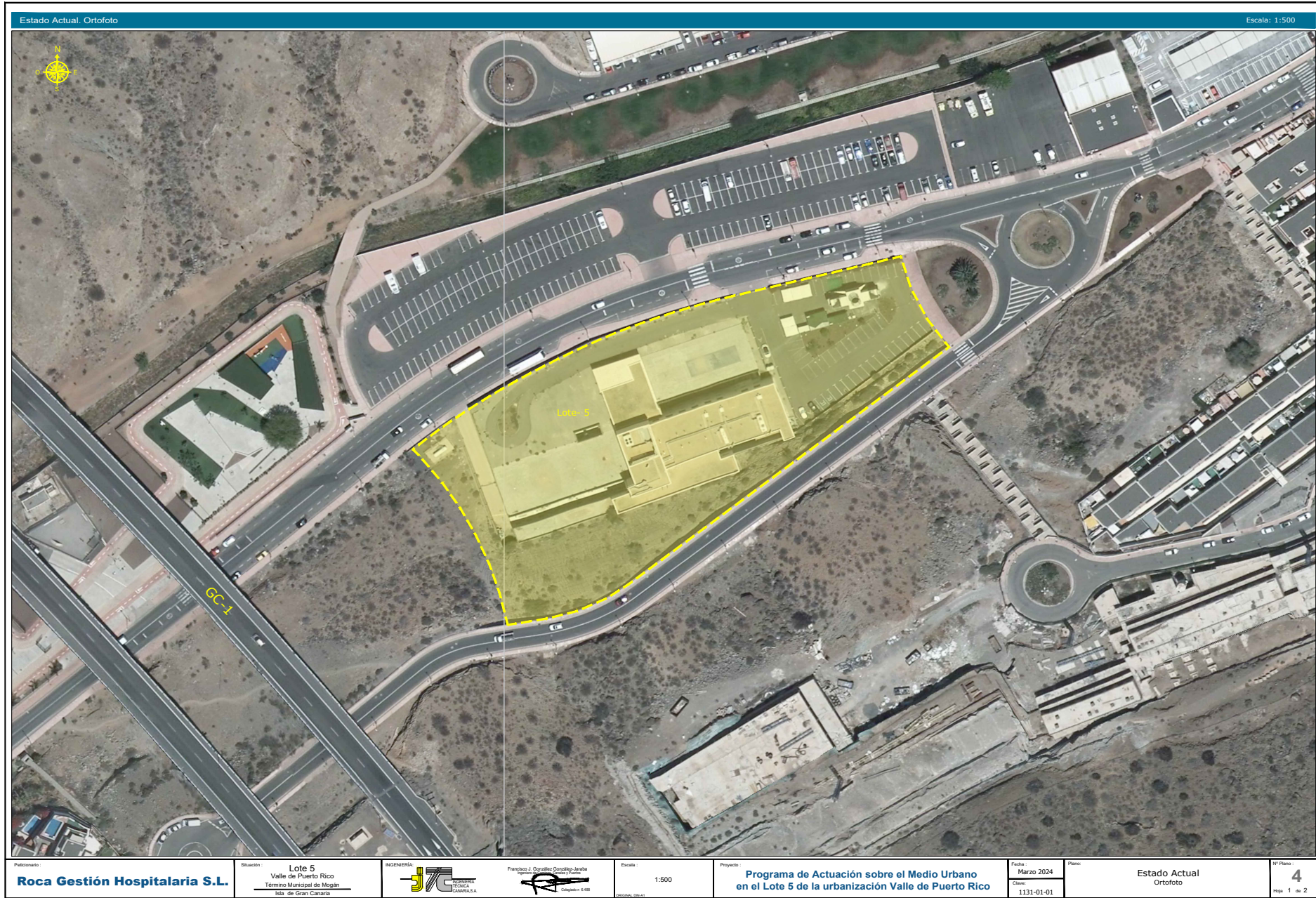




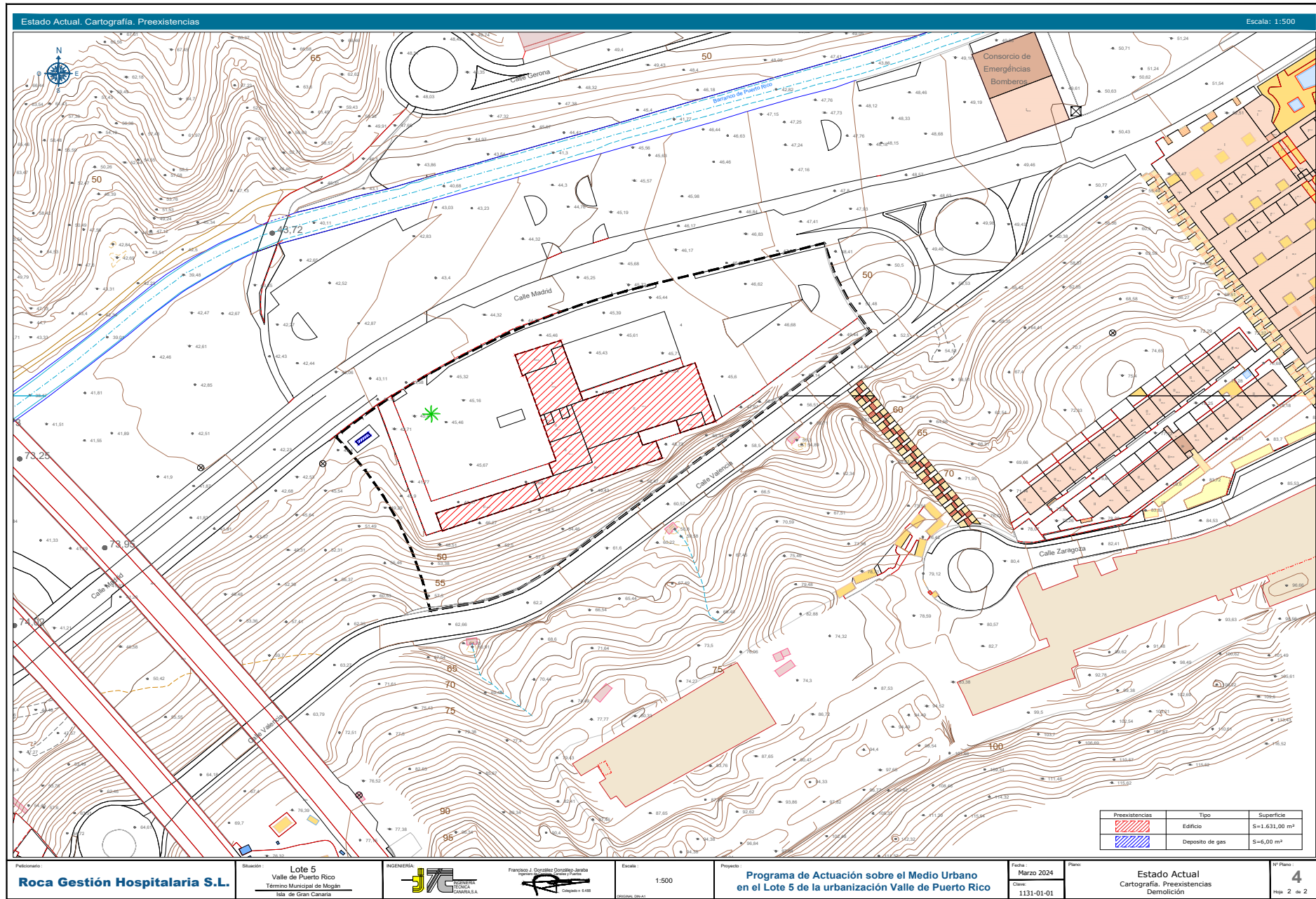




0006754a82918076a107e8308040c25C

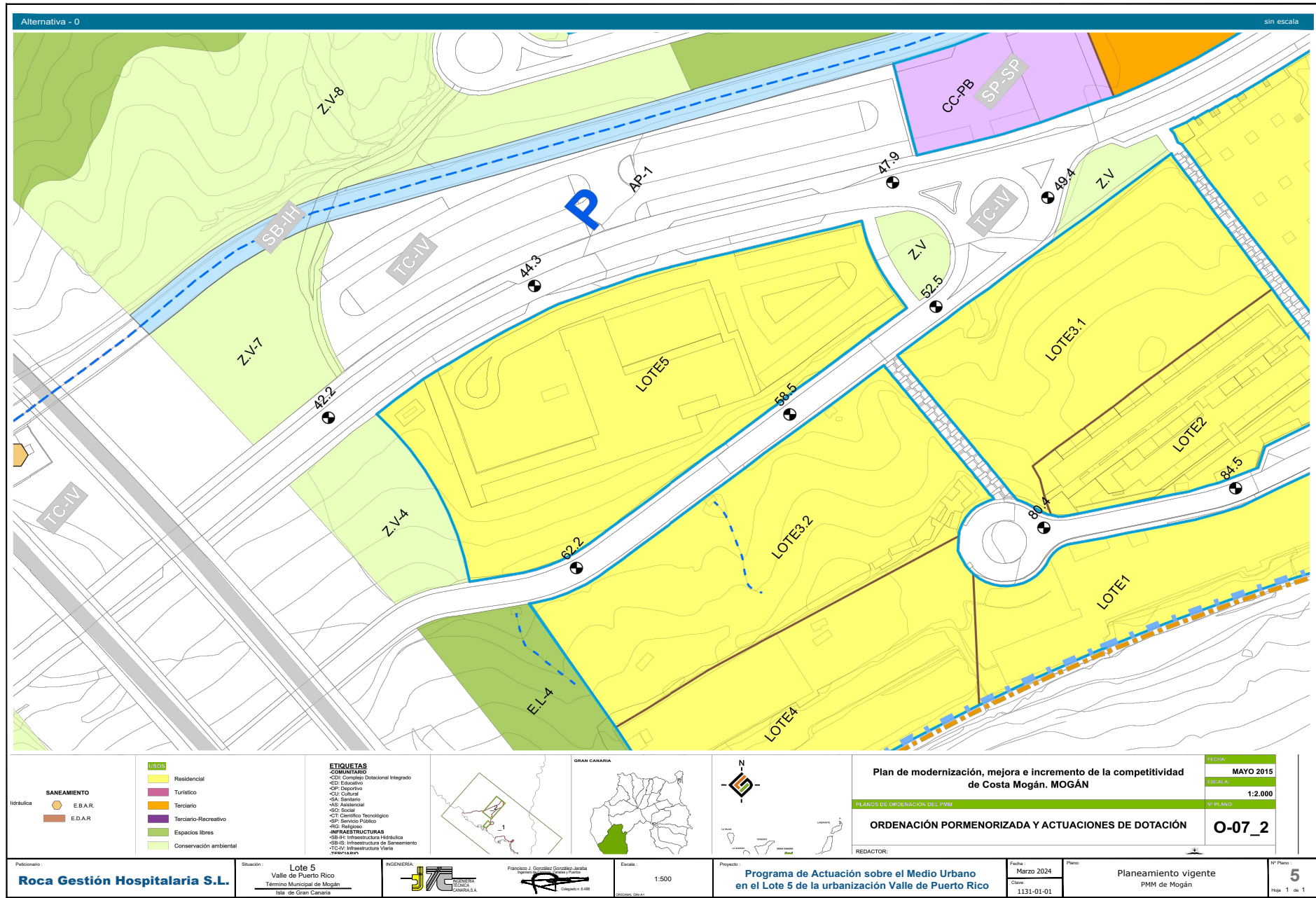


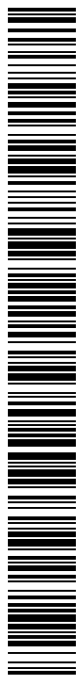
0006754a92918076a107e8308040c25C





0006754aa2918076a107e8308040c25C





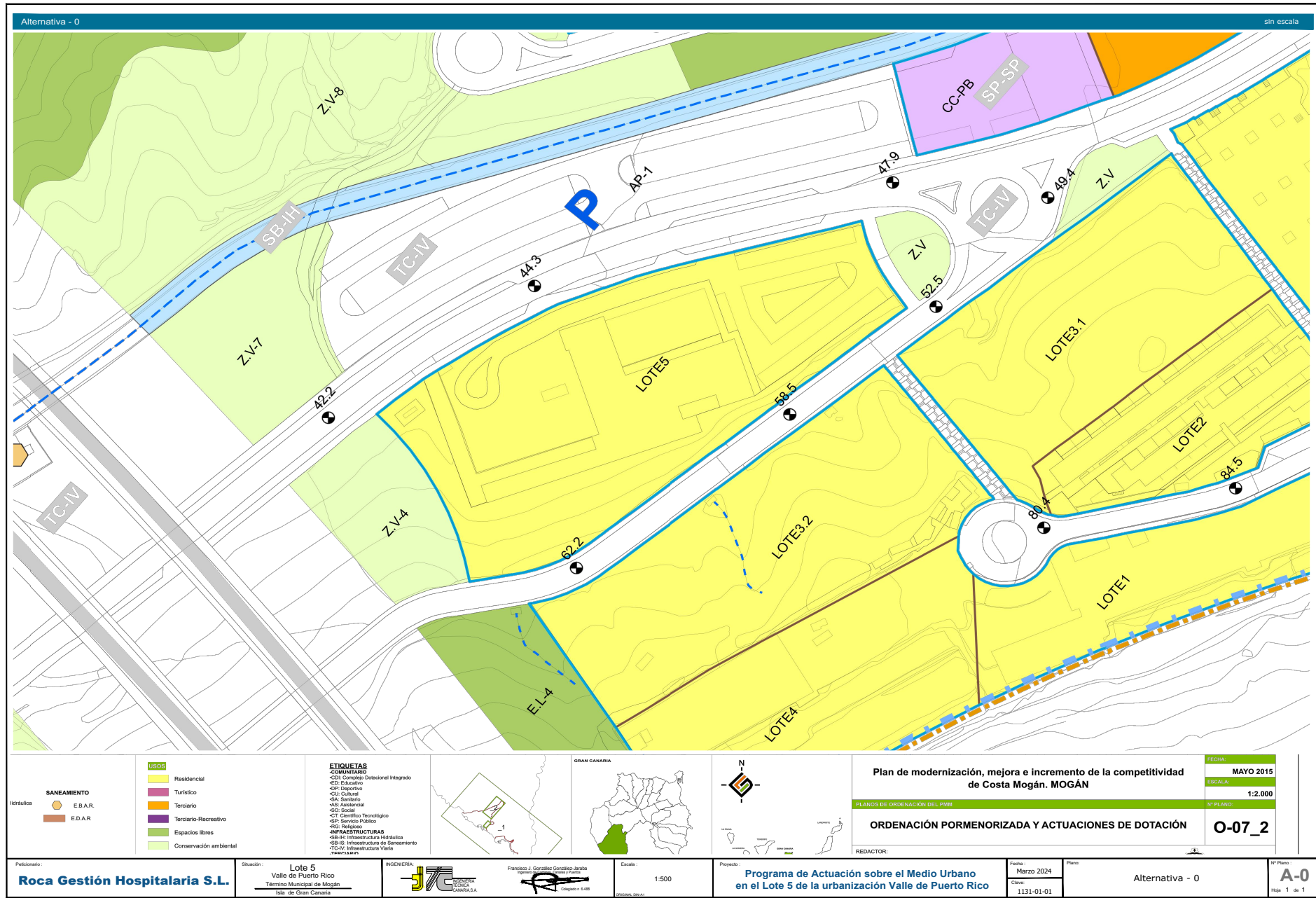
0006754a92918076a107e8308040c25C

PLANOS DE ALTERNATIVAS

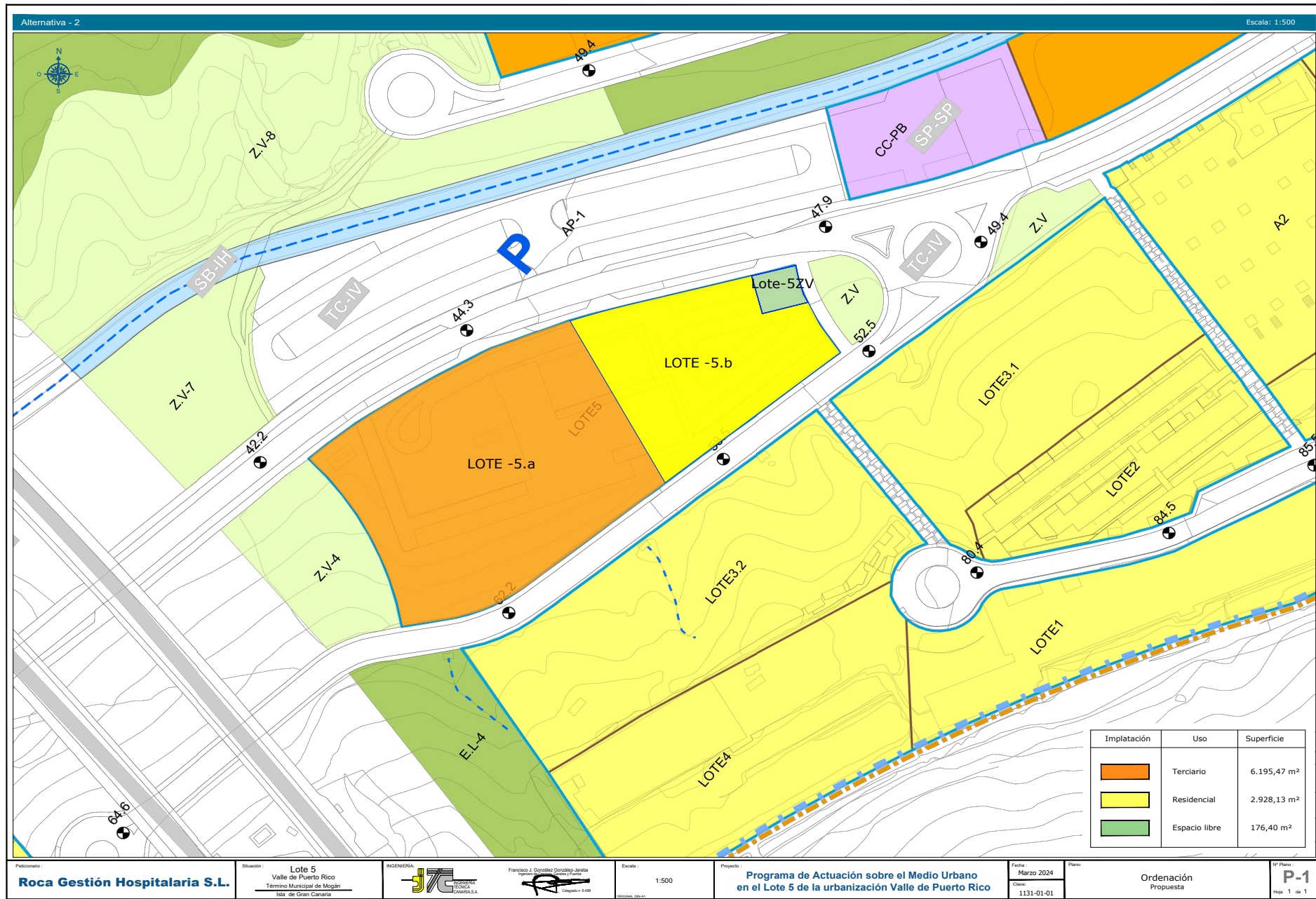
- A-0 Alternativa - 0
- A-1 Alternativa - 1
- A-2 Alternativa - 2

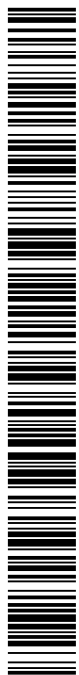


0006754aa92918076a107e8308040c25C





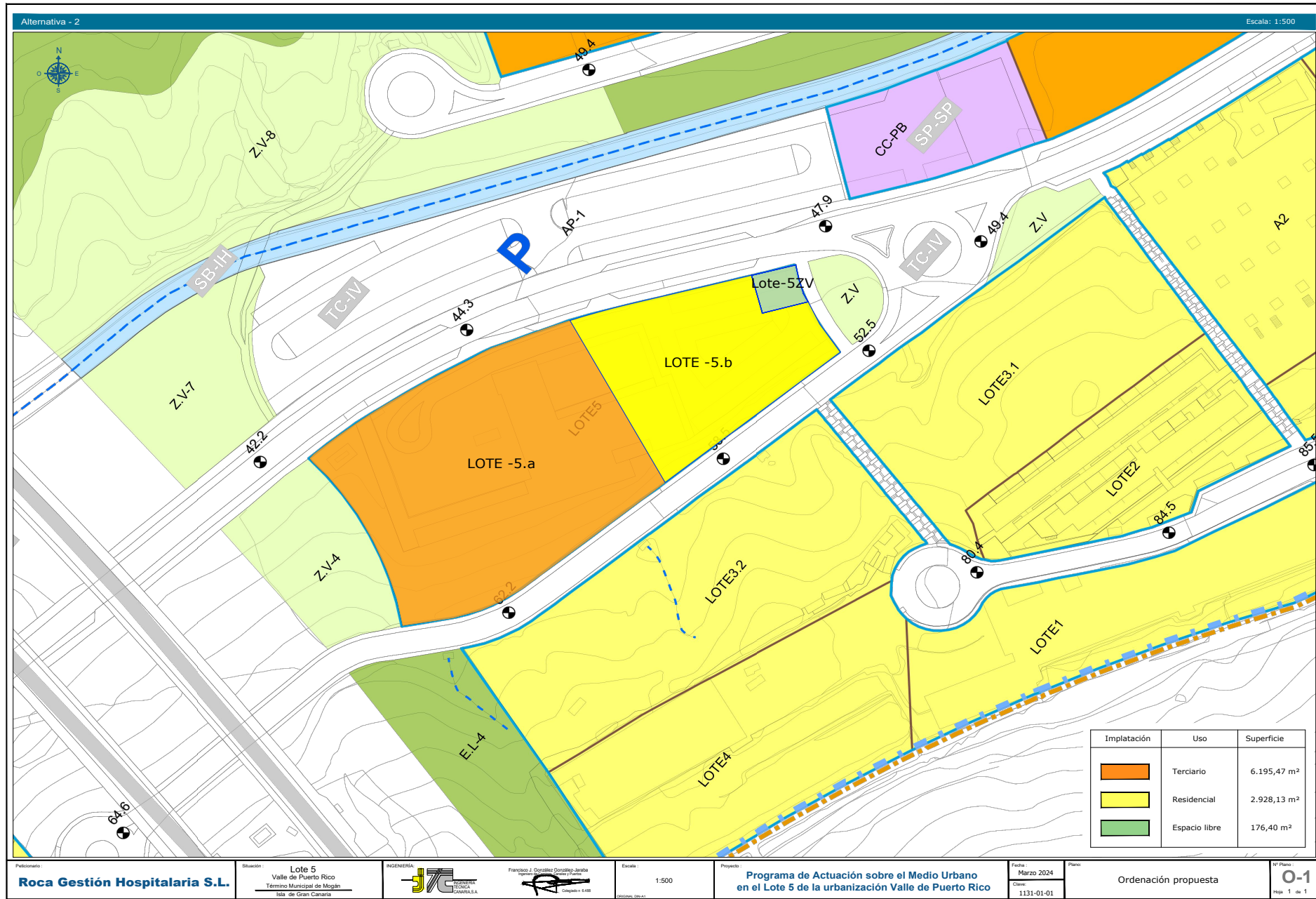


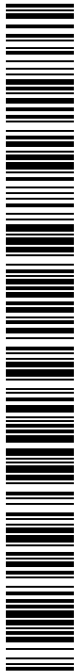


0006754a92918076a107e8308040c25C

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 Planta de ordenación propuesta





0006754a92918076a107e8308040c25C

ANEXO nº 1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN- MARCO LEGAL.....	2
2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA.	7
2.1 Objeto de la memoria de viabilidad económica	7
2.2 Estimación de Costes	8
2.3 Estimación de Ingresos.....	9
3. Evaluación Económica de la Viabilidad del Desarrollo Propuesto.Conclusiones	10



0006754a92918076a107e8308040c25C

1. INTRODUCCIÓN- MARCO LEGAL.

La Innovadora Memoria de Viabilidad Económica establecida en el artículo 11 de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y 22-5 del nuevo Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo, no sólo presenta una relevante utilidad como documento jurídico-económico cuya finalidad básica es la determinación de la rentabilidad que para el propietario debe producir el desarrollo de cualquier Actuación de Transformación Urbanística, sino también y sobre todo, presenta dos virtualidades de gran transcendencia como son, por un lado, la mejora de la objetividad en la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a los diferentes suelos y, por otro lado, la optimización de la transparencia pública en los siempre procelosos procesos de reclasificación y recalificación urbanística.

La constitución de las Memorias de Viabilidad Económica, comporta una transcendental innovación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley estatal 8/2013 (LA LEY 10340/2013) de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y en el artículo 22-5 del nuevo Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, de 30 de Octubre (LA LEY 16530/2015) regulación que ya ha sido recogida, con mayor o menor nivel de desarrollo procedimental, por aquellas legislaciones autonómicas promulgadas posteriormente a la Ley 8/2013 y cuya formulación resulta obligada como un nuevo documento jurídico-urbanístico y económico que debe acompañar, con carácter preceptivo, al resto de aquellos otros documentos conformadores de aquellos instrumentos de ordenación-gestión que comporten una alteración del aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente y anterior, tal como establece el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del RDL 7/2015, aplicable a aquellas eventuales actuaciones en el medio urbano que se susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración o Renovación urbana y, por extensión y coherencia jurídico instrumental, también debe ser aplicable a las de Nueva Urbanización.

Asimismo, e igualmente por coherencia jurídica, deberán aplicarse las Memorias de Viabilidad Económica a las actuaciones señaladas, sea cual fuere la causa administrativa que produzca la alteración del aprovechamiento que las caracteriza,



0006754a92918076a107e8308040c25C

tanto mediante Modificación del Plan vigente como mediante la Revisión integral del mismo.

La finalidad primaria de las Memorias de Viabilidad Económica consiste en la justificación de la rentabilidad económica, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística, sea esta una Actuación de Dotación como cualquiera del resto de Actuaciones de Urbanización (artículo 7.1 RDL 7/2015), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios tal como prescribe el citado precepto, si bien, complementariamente, también permite desvelar las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores que en el desarrollo de la Actuación pudieran intervenir, tales como la Administración actuante (normalmente los Ayuntamientos) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario de la misma.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones objeto de la Actuación Transformación Urbanística, es decir, para la situación originaria que se pretende alterar y para la propuesta definitiva, análisis económicos que habrán de determinarse en función de los parámetros urbanísticos atribuidos (edificabilidad y uso urbanístico) y las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto al originario anterior, como son las cesiones de suelo público para dotaciones e infraestructuras, tanto locales como, en su caso, generales, así como del porcentaje de aprovechamiento público en función de las plusvalías generadas tras la alteración planteada.

Para su conocimiento preciso, procede transcribir, a continuación, el contenido del artículo 22-5 del TRLS aprobado por RDL 7/2015:

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones*



0006754a92918076a107e8308040c25C

sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo 4 y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

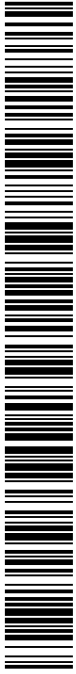
c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

c) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

d) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas”.

Sin perjuicio del contenido literal de las determinaciones del transcrito artículo 22-5 TRLS/15, procede reseñar dos virtualidades adicionales de gran relevancia jurídico-urbanística que presentan las aprobado por RDL 7/2015 que trascienden ampliamente la ya señalada finalidad primaria relativa a la mera, aunque fundamental, garantía de rentabilidad económica para la propiedad del suelo, virtualidades que afectan, en



0006754a92918076a107e8308040c25c

primer lugar, a la siempre procelosa atribución de aprovechamientos urbanísticos a los distintos suelos y, en segundo lugar, a la sustancial mejora de la transparencia en los procesos de información pública y participación ciudadana del planeamiento.

Como consideración inicial, parece razonable identificar las Actuaciones de Transformación Urbanística sobre las que procede la aplicación del aprobado por RDL 7/2015. En este sentido, se consideran Actuaciones de Transformación Urbanística aquellas Actuaciones Integradas o Aisladas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido por el planeamiento anterior a unos suelos integrados bien en un ámbito espacial concreto de carácter "multi-parcelario" ("Actuaciones Integradas" delimitadas como Unidades de Ejecución en el suelo Urbano o como Sectores de planeamiento parcial en el Urbanizable), o bien a una parcela o parcelas aisladas identificadas específicamente en suelo Urbano ("Actuaciones Aisladas" sometidas al régimen jurídico-urbanístico correspondiente a las Actuaciones de Dotación) tras el otorgamiento de un aprovechamiento adicional atribuido a las parcelas, bien por el nuevo planeamiento en la Revisión del Plan o bien en una Modificación del anteriormente vigente.

Obviamente, las alteraciones anteriormente señaladas se materializarán preceptivamente a través de la aplicación de los instrumentos de equidistribución correspondientes, es decir, mediante la Reparcelación Continua y Sistemática o, en su caso, mediante la Discontinua y Asistemática, técnicas reparcelatorias que posibilitan el justo Reparto de Cargas y Beneficios entre los propietarios afectados, procedimiento básico y fundamental que comporta el SUE.

Finalmente, y como resulta lógico, procede realizar lo aprobado por RDL 7/2015 tanto a la situación originaria de la que se parte como a la correspondiente a la alteración de aprovechamiento que se propone y, tras su comparación, adoptar la decisión oportuna en relación a su aprobación. En cualquier caso y como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la Viabilidad Económica de una Actuación (en este caso de las dos situaciones, la originaria y la definitiva) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que los Ingresos derivados de la Venta del producto resulten ser superiores a los Costes de Producción.



0006754a92918076a107e8308040c25C

El Estudio de Viabilidad Económica en Canarias, se encuentra recogido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018) y que en su artículo 121.3.c) requiere que el mismo contenga:

Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con:

- Identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. (Art. 121.3 c.1)
- Modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación. (Art. 121.3 c.1)

Las determinaciones económicas básicas relativas a:

- Los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto (Art. 121.3 c.2)
- Estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas. (Art. 121.3 c.2)

El análisis de:

- La inversión que pueda atraer la actuación (Art. 121.3 c.3)
- Justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. (Art. 121.3 c.3)



0006754a92918076a107e8308040c25C

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo. (Art. 121.3 c.3)

El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación. (Art. 121.3 c.4)

La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas. (Art. 121.3 c.5).

2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA.

2.1 Objeto de la memoria de viabilidad económica

El presente PAMU tiene la finalidad de cambiar el uso alternativo de equipamiento comunitario del lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico a uso terciario en su categoría comercial para la instalación de una gran superficie alimentaria, con incremento de aprovechamiento, con la finalidad de lograr que las plusvalías por incremento de aprovechamientos en este ámbito, compensen la mejora en obras de urbanización del sector. Se reconvierten 2.500 m² al uso comercial, permaneciendo los 3.545 m² restantes para desarrollo de una segunda fase de uso residencial.

En consecuencia, el documento "Programa de Actuación en el Medio Urbano", incorpora el presente ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA, como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la justificación inicial de que el desarrollo urbanístico puede asumir sin duda el coste de transformación de dicho suelo y asunción de las cargas urbanísticas que le son propias, siendo las mismas coherentes y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido Programa de Actuación en el Medio Urbano en el ámbito de la Urbanización Valle de Puerto Rico.



0006754a92918076a107e8308040c25C

2.2 Estimación de Costes

Los costes económicos del PAMU se corresponden con los trabajos señalados en el objeto de este instrumento de planeamiento y que se resumen en los siguientes puntos:

- A) Demolición de la edificación existente
- B) Ejecución de la nueva edificación
- C) Renovación de la red de alumbrado.
- D) Capa de rodadura y señalización de aparcamientos.
- E) Mejora de Espacios Libres de la Urbanización

El resumen estimado del presupuesto de Obras es el siguiente:

CAPÍTULOS	Presupuesto E.M	Presupuesto Contrata
DEMOLICIONES Y SERVICIOS AFECTADOS	133.247,23	158.564,20
FIRMES Y PAVIMENTOS	62.800,45	74.732,54
EDIFICACION CON INSTALACIONES USO COMERCIAL	1.875.000,00	2.231.250,00
EDIFICACION DE USO RESIDENCIAL (SEGUNDA FASE)	2.310.000,00	2.748.900,00
SEÑALIZACIÓN	2.300,50	2.737,60
ACONDICIONAMIENTO ESP. LIBRES	91.911,76	109.375,00
GESTIÓN DE RESIDUOS	10.350,25	12.316,80
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	4.200,10	4.998,12
TOTAL COSTO	4.484.810,29	5.336.924,25

El valor de los costes de construcción de las obras de mejora y adaptación del lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico contemplado en el Programa de Actuación en el Medio Urbano es de:

CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO CON VEINTICINCO EUROS

Poniendo un periodo de amortización a treinta años, tenemos un coste anual con un interés del 5% de 350.000 euros.



0006754a92918076a107e8308040c25C

2.3 Estimación de Ingresos

Al objeto de obtener la Valoración económica de los aprovechamientos generados por el cambio de uso planteado por los promotores de esta iniciativa urbanística se parte del estudio realizado por el Ayuntamiento de Mogán, que se basa en las plusvalías generadas por operaciones reales realizadas en el entorno de la iniciativa; se parte de los VRS para obtener los coeficientes de uso:

	VRS (€/m2)	Coeficientes de Uso
Uso comercial en edif. exclusivo	875,00	1,176
Uso Residencial (VIV: Unifamiliares)	743,75	1,000

El incremento de aprovechamiento en este ámbito es el siguiente:

a) Uso Comercial

El presente Programa de Actuación en el Medio Urbano propone el cambio de uso sanitario a comercial en 2.500 metros cuadrados edificables.

Por todo ello, la valoración del incremento de los aprovechamientos en la parcela sería:

$$0,05 * 2.500,00 * 875 \text{ ----- } 109.375 \text{ €}$$

El valor de las plusvalías obtenidas por la obtención del incremento de aprovechamientos en el ámbito contemplado en el Programa de Actuación en el Medio Urbano es de:

Ciento nueve mil trescientos setenta y cinco euros



0006754a92918076a107e8308040c25C

ANEXO Nº 1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Este importe es indicativo, y su cuantía definitiva se hará en el expediente de licencia de obras.

Por otra parte, el beneficio que se estima por parte del promotor es de:

- Superficie comercial ----- 2.500 m2e
- Beneficio anual estimado ----- 100.000 euros/año
- Beneficio en 30 años incrementando un 2% anual: 4.000.000 euros

b) Uso Residencial

El presente Programa de Actuación en el Medio Urbano propone conservar el uso residencial en 3.545 metros cuadrados edificables.

El Valor de repercusión es de 743,75 euros/m2e que nos otorga un beneficio de esta segunda fase de:

- Valor de venta: $3.545 * 1.500$ 5.317.500 euros
- Costo edificación + gastos financieros . $3.545 * 892,50 = 3.163.912$ euros
- Beneficio estimada 2ª fase -----2.153.588 euros

3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO PROPUESTO. CONCLUSIONES

Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto en el “Programa de Actuación en el Medio Urbano “, resulta viable en términos económicos, dado que garantiza un equilibrio entre beneficio del promotor e inversión a realizar.

No hay variaciones, por lo expuesto, respecto a la modificación que se propone, que aumenten los costes de urbanización respecto de los existentes, que haga inviable de modo alguno la modificación que se propone, muy al contrario, devengará un menor coste para la Administración la asunción y mantenimiento de las mismas

A la vista del coste de las obras de urbanización para la mejora y adaptación a la realidad actual respecto del precio de venta de las plusvalías por la obtención del



0006754a92918076a107e8308040c25C

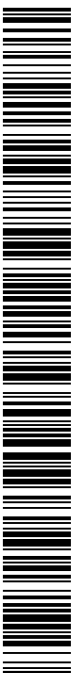
incremento de los aprovechamientos urbanísticos en el ámbito de actuación del presente PAMU, se desprende la conclusión de que el precio de venta permite asumir los costes de transformación de la parcela, lo que resulta totalmente acorde con este tipo de Viabilidad económico-financiera.

En consecuencia, la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado resulta no solo viables económicamente, sino beneficiosas para la Administración pública en aras de un coste menor de mantenimiento.

Sin duda, la modificación que se propone, no altera en absoluto las previsiones previamente existentes en el sector de mantenimiento municipal, ya que además no se implementan infraestructuras de nueva creación. Al contrario, se mejora la configuración de la urbanización existente modernizando y mejorando las necesidades actuales, sin sufrir ningún cambio sus superficies globales, y ejecutando espacios libres de este ámbito, mediante un Programa de Actuación en el medio urbano, sin coste alguno para las arcas municipales.

En Mogán, a fecha de firma digital

Fdo.- Francisco González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



0006754a92918076a107e8308040c25C



0006754a92918076a107e8308040c25C

ANEXO nº 2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN- MARCO LEGAL.	2
2. ESTIMACIÓN ECONOMICA.	3
2.1 El balance fiscal municipal	3
2.2 Metodología	4
3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.	6
4. ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	6
5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	7
5.1 Valoración de Gastos.	7
5.2 Determinaciones de los Ingresos.	7
5.3 Estimación de Ingresos Tributarios.	9
Ingresos por I.B.I.:	9
Ingresos por I.C.I.O.:	9
Ingresos por prestación de servicios:	10
Estimación Total de Ingresos Tributarios.	10
5.4 Resultados de la Sostenibilidad Económica.	10
5.5 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.	10



0006754a92918076a107e8308040c25C

1. INTRODUCCIÓN- MARCO LEGAL.

Con la entrada en vigor de la Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas en su artículo 11 se recogió por primera vez el Estudio de Viabilidad Económica, que hoy se encuentra recogido en el artículo 121.3 del Reglamento de Gestión y Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018).

Por otra parte, el TR de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana 7/2015, en su título II, artículo 22 establece la necesidad de elaborar una memoria de sostenibilidad económica. Esta Memoria sustituye a los anteriores estudios Económico-Financieros de la planificación general, los cuales evaluaban únicamente la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de las revisiones; el nuevo documento denominado “*Memoria de Sostenibilidad Económica*”, añade a los estudios Económico-Financieros una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

Es el artículo 11 de la Ley 8/2013 antes reseñado el que delimita el contenido de la Memoria de Viabilidad Económica y nos ayuda a diferenciarla de la Memoria de Sostenibilidad.

Por consiguiente, el análisis de viabilidad económica de la actuación lo analizaremos como la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal y como prescribe el artículo 7.1 del TRLS/15, si bien y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las cargas y los beneficios.

El artículo 121.3.c del Decreto 183/2018 nos dice que contendrá al menos los siguientes elementos:

1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.



0006754a92918076a107e8308040c25C

2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

2. ESTIMACIÓN ECONOMICA.

2.1 El balance fiscal municipal

En este apartado resumiremos la metodología del “balance fiscal municipal” que justificará la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano.

El concepto de “sostenibilidad económica” a nivel municipal significa que:

1. El Ayuntamiento generará los suficientes ingresos para sufragar los gastos en inversiones, infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
2. Los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

Por lo tanto, tenemos que:

$$\text{Balance Fiscal Municipal} = \text{Ingresos Corrientes} - \text{Gastos de Funcionamiento}$$



0006754a92918076a107e8308040c25C

ANEXO nº 2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Determinaremos ahora las estructuras generales de Ingresos Corrientes y de gastos de funcionamiento del municipio, a fin de poder determinar el resultado del Balance Fiscal Municipal.

En el capítulo de Ingresos Corrientes tenemos los siguientes:

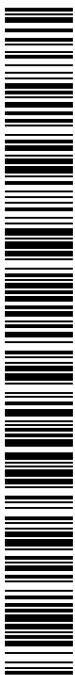
- a) El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- b) Tasa de apertura de establecimiento.
- c) Tasas urbanísticas o licencias urbanísticas.
- d) El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.
- e) El impuesto de bienes inmuebles.
- f) Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.
- g) Impuesto sobre actividades económicas y el recargo provincial.
- h) Tasa por prestación de servicios.
- i) Transferencias corrientes.
- j) Tasas y otros ingresos.
- k) Ingresos patrimoniales

Mientras que dentro del capítulo de gastos de funcionamiento tenemos los siguientes:

- a) Mantenimiento de las infraestructuras
- b) Amortización de las infraestructuras ejecutadas por la Administración Local.
- c) Costes de funcionamiento de los servicios.

2.2 Metodología

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la Hacienda Municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiación de las inversiones, a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, es precisamente el Balance Fiscal Municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las



0006754a92918076a107e8308040c25C

ANEXO nº 2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros, parte de la situación actual de la Hacienda Municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La ecuación básica de Balance Fiscal Municipal, que es el equivalente al ahorro bruto es:

$$\text{BALANCE FISCAL} = \text{AHORRO BRUTO} = \text{INGRESOS} - \text{GASTOS}$$

Dónde:

- INGRESOS = Base tributaria (dimensiones) * Presión Fiscal (tipos y tarifas)
- GASTOS = Cantidad y Calidad de servicios * Coste unitario

Es decir:

$$\text{BALANCE FISCAL} = \text{INGRESOS CORRIENTES} - \text{GASTOS FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS}$$

En relación al Balance Fiscal Municipal, si una vez establecido este la principal conclusión de la Hacienda Municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter “puntual”, tales como plusvalías, licencias de obras y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión de la Administración Local, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible económicamente hablando.

Por el contrario, si la conclusión obtenida del Balance Fiscal Municipal es que los ingresos de carácter permanente son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio,



0006754a92918076a107e8308040c25C

o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

A la hora de abordar el análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, no hemos de olvidar que este es un suelo urbano.

En desarrollo de la referida Modificación, no se altera ni la clasificación ni la calificación global del suelo, limitándose este a desarrollar la reordenar la red viaria del suelo urbano del campo de Golf de Maspalomas y la implantación de nuevos aprovechamientos.

Estas determinaciones resultan relevantes de cara al contenido del presente informe, dado que ya el PGO vigente tiene contemplado que este ámbito es suelo urbano consolidado y ordenado y deben ser posteriormente asumidos los costes de mantenimiento de la urbanización resultante, ejecutada y pagada por los promotores privados de la misma, por la Administración Local una vez estas sean recepcionadas por la citada administración.

Las determinaciones básicas de la ordenación son las que se reflejan en el documento de PAMU.

4. ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Las administraciones afectadas por la presente actuación son las que en orden a sus respectivas competencias se exponen a continuación:

- a) Servicios Urbanos: Ayuntamiento de Mogán



0006754a92918076a107e8308040c25C

5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.1 Valoración de Gastos.

Para obtener un valor de Gastos de referencia, deberemos determinar los costes de mantenimiento de las infraestructuras públicas.

Para el caso que nos ocupa, el desarrollo urbanístico de este ámbito conllevará la prestación de una serie de Servicios Públicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados, así mismo, deberá mantener las dotaciones, equipamientos públicos y espacios libres en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Para ello, la Administración Local deberá soportar los siguientes gastos:

- Mantenimiento de Zonas Verdes
- Mantenimiento de calzadas y aceras
- Limpieza Viario
- Costes de consumo de alumbrado
- Costes de seguridad

El mantenimiento de calzadas, limpieza viaria, alumbrado público y seguridad, serán los mismos que actualmente existen.

Por ello, podemos concluir que el coste de prestar estos servicios es nulo, consecuentemente son “sostenibles”.

5.2 Determinaciones de los Ingresos.

La Administración Local dispondrá de los siguientes Impuestos tributarios derivados del funcionamiento de la urbanización:

- Impuestos Directos (Capítulo I del presupuesto):
 - **I.B.I.** (Impuestos de Bienes Inmuebles) o contribución: este impuesto grava la propiedad inmobiliaria. Es regulada por el R.D. 1148/1989 de 1 de diciembre de 1989, y modificado por diversas leyes y disposiciones posteriores.
 - **I.V.T.M.** (Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica): impuesto que grava a los vehículos, su cálculo se realiza sobre los caballos fiscales de



0006754a92918076a107e8308040c25C

ANEXO nº 2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

los vehículos y es regulado por el R.D. 1576/1989 de 22 de diciembre de 1989 y por sus modificaciones posteriores.

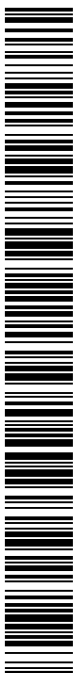
- **I.A.E.** (Impuesto de Actividades Económicas): impuesto que grava las actividades económicas. La incidencia de este impuesto en la recaudación municipal se ha visto disminuido en los últimos años debido a que actualmente la mayoría de las empresas están exentas del mismo. Este impuesto se regula por el R.D. 1175/ 1990 de 28 de septiembre de 1990 y por sus modificaciones.

– Impuestos Indirectos (Capítulo 2 del presupuesto):

- **I.C.I.O.** (Impuestos sobre construcciones instalaciones y obras): grava cualquier construcción, instalación u obra que se realice dentro del término municipal, que requiere de licencia urbanística.

– Tasas y Otros Ingresos (Capítulo 3 del presupuesto):

- Tasas por la prestación de servicios públicos básicos: Tasas de Basura, Tasas de Abastecimiento de Agua, Tasas de Alcantarillado, Tasas de Depuración.
- Tasas por la realización de Actividades de competencias: Licencias urbanísticas.
- Tasas por la utilización privativas o el aprovechamiento: Tasas de Vados de vehículos.
- Contribuciones especiales: Para la realización de obras públicas o establecimientos/ampliación de servicios públicos de carácter local, que aumenten el valor de los bienes como consecuencia de la realización de las mismas. El pago de tasas por prestación de servicios públicos, no exime que puedan existir contribuciones especiales.



0006754aa92918076a107e8308040c25C

5.3 Estimación de Ingresos Tributarios.

Ingresos por I.B.I.:

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto de Impuesto de Bienes Inmueble (I.B.I) están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

Para el cálculo del I.B.I se establecerán las siguientes unidades:

USO	SUP (m ^{2e})	COEF. MEDIO	UNIDADES
Comercial	2.500,00	1,176	2.941
Residencial	3.545,00	1	3.545

Los ingresos por IBI serán:

➤ $0,64\% \times 6.485,00 \times 1.386 \text{ €/m}^2\text{e} = 57.533 \text{ euros/año}$

Ingresos por I.C.I.O.:

Las tarifas a percibir por la Hacienda Local en concepto de ICIO están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

Por lo tanto, para la construcción de las parcelas lucrativas tenemos los siguientes valores:

- Superficie Construida = 2.500,00 m².
- Costo Total : 2.500,00 x 950 euros/m^{2e} = 1.875.000 euros
- Tasa (3,50%) = 65.625 euros



0006754a92918076a107e8308040c25C

ANEXO nº 2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Ingresos por prestación de servicios:

Las tasas a percibir por la Hacienda Local en concepto de la tasa de recogida de residuos, abastecimiento, alcantarillado y depuración las estimamos en:

Para el caso que nos ocupa los parámetros necesarios serán:

- Comercial : 2.500 m²e x 3 euros/año = 7.500 euros/año

Estimación Total de Ingresos Tributarios.

A partir de las estimaciones realizadas en el apartado anterior se concluye que los ingresos tributarios con los que contará la entidad local derivados del funcionamiento de la urbanización ascienden a 65.033 euros anuales, además de 65.625 euros en concepto de ICIO.

5.4 Resultados de la Sostenibilidad Económica.

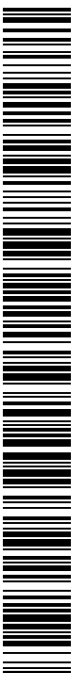
Considerando que la hacienda Local percibirá unos ingresos tributarios derivados de la actuación de las urbanizaciones descritas en el apartado anterior y habiendo estimado el incremento de valor de los gastos para el mantenimiento de la urbanización como nulos. Se concluye el resultado **FAVORABLE** de la sostenibilidad económica, debido a que lo que generan los ingresos actuales de IBI y otros, son suficientes para hacer frente a los costes de mantenimiento de la urbanización, siendo excedentaria en este caso, bajo los supuestos contemplados en este documento.

5.5 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

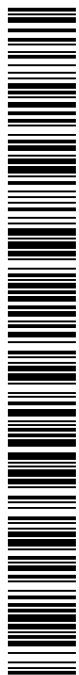
A efectos de este documento, y a falta de mayor desarrollo reglamentario estatal o autónomo, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos se entiende alcanzada con la calificación del suelo que se realiza en este Sector.

En Mogán, a fecha de firma digital

Fdo.- Francisco González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

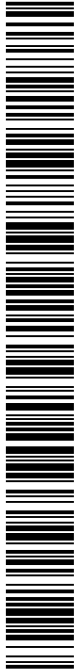


0006754a92918076a107e8308040c25C



0006754a92918076a107e8308040c25C

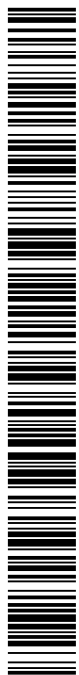
ANEXO nº 3 NORMATIVA VIGENTE



0006754a92918076a107e8308040c25C

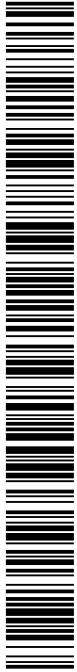
La normativa vigente en el lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico es la siguiente:

- Uso característico: Residencial (Permanente, viviendas unifamiliares) y Equipamiento para servicios públicos y sanitarios
- Ocupación: 40%
- Edificabilidad: 0.65 m2/m2
- Altura: 2 plantas y 6,50 mts.
- Si se destina a hospital-residencia sanitaria, su construcción podrá acogerse a las rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.
- Separación a linderos: > 4 metros a calles y > 3 mts a sendas peatonales y ejes medianeros
- Aparcamientos: 1 plaza cada 150 m2 edificables



0006754a92918076a107e8308040c25C

ANEXO nº 4 NORMATIVA MODIFICADA



0006754aa92918076a107e8308040c25C

La normativa modificada en el lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico es la siguiente:

Lote 5-A

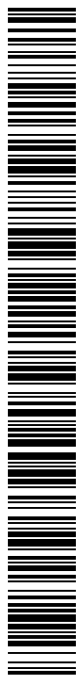
- ☐ Superficie: 6.195,47 m²
- ☐ Uso principal: Terciario (Categoría de Comercial)
- ☐ Uso permitido: Aparcamientos
- ☐ Uso prohibido: Todos los restantes
- ☐ Edificabilidad: 2.500 m²e
- ☐ Sus rasantes externas la determinan las calles que lo circundan.
- ☐ Aparcamientos: 1 plaza cada 150 m²

Lote 5-B

- ☐ Superficie: 2.928,13 m²
- ☐ Uso principal: Residencial
- ☐ Uso permitido: Aparcamientos
- ☐ Uso prohibido: Todos los restantes
- ☐ Edificabilidad: 3.545 m²e
- ☐ Sus rasantes externas la determinan las calles que lo circundan.
- ☐ Aparcamientos: 1 plaza cada 150 m²

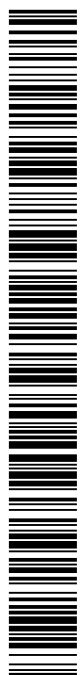
Lote 5ZV

- ☐ Superficie: 176,40 m²
- ☐ Uso principal: Zona verde



0006754a92918076a107e8308040c25C

ANEXO nº 5 INFORME SOBRE IMPACTO DE GENERO



0006754a92918076a107e8308040c25C

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de
Verificación en
<https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

ANEXO Nº 5 INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
1.1 Promotor de la propuesta	3
2. OBJETO DEL INFORME	3
2.1 Discriminación por razón de género	3
2.2 El objetivo de la igualdad de la ciudadanía	4
3. MARCO LEGAL	5
3.1 Legislación Estatal	6
3.2 Normativa Autonómica de Igualdad	7
4. ANÁLISIS DEL PAMU PROPUESTO DESDE LA PERSPECTIVA DE IMPACTO DE GÉNERO	8
4.1 Objeto.....	8
4.2 Criterios y objetivos.....	9
5. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO. CONCLUSIONES.	10



0006754aa92918076a107e8308040c25C

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Promotor de la propuesta

El promotor del presente documento es la empresa Roca Gestión Hospitalaria S.L., con CIF B35665991, con domicilio fiscal a efecto de notificaciones en calle Buganvilla nº 1, CP:35100, termino municipal de san Bartolomé de Tirajana.

2. OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente Informe es analizar las posibles cuestiones de discriminación por razón de género que pudieran tener incidencia en el marco del Programa de Actuación sobre el medio urbano en el Lote - 5 de la urbanización Puerto Rico, término municipal de Mogán.

2.1 Discriminación por razón de género

Para poder definir el concepto “discriminación por razón de género”, resulta necesario diferenciar previamente entre sexo y género ya que ambos vocablos pueden ser a veces confundidos.

Tal y como establece el Instituto de la Mujer en su Material de Apoyo “GUÍA DE APLICACIÓN PRÁCTICA, PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES DE IMPACTO DE GÉNERO”, para la realización de informes en función del género, el sexo hace referencia a las diferencias físicas, anatómicas y fisiológicas entre mujeres y hombres y no determina necesariamente comportamientos; mientras que el género designa lo que en cada sociedad se atribuye a cada uno de los sexos, es decir, se refiere a la construcción social del hecho de ser mujer y hombre, a la interrelación entre ambos y las diferentes relaciones de poder/subordinación en que estas interrelaciones se presentan.

Una vez fijada la distinción entre ambos conceptos, podríamos establecer que la discriminación por razón de género es aquella que genera diferencias, en detrimento de un género, por el mero hecho de ser mujer u hombre, siendo la discriminación femenina la más habitual.



0006754a92918076a107e8308040c25C

No obstante, dentro de la discriminación podemos encontrar también una subdivisión entre otros dos conceptos: discriminación directa e indirecta. Tal y como recoge el artículo 6.1 de la Ley Orgánica 3/2007 se considera discriminación directa aquella en la que *“se encuentra una persona que sea, haya sido o pudiera ser tratada, en atención a su sexo, de manera menos favorable que otra situación comparable”*; mientras que el artículo 6.2 del mismo texto legal define la discriminación indirecta como aquella *“situación en que una disposición, criterio o práctica puedan justificarse objetivamente en atención a una finalidad legítima y que los medios para alcanzar dicha finalidad sean necesarios y adecuados”*.

2.2 El objetivo de la igualdad de la ciudadanía

La igualdad es entendida como la ausencia de discriminación y supone uno de los pilares de nuestra sociedad por cuanto viene recogido como Derecho Fundamental en Nuestra Norma Suprema. Así, el artículo 14 de la Constitución Española de 1978 establece que *“Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social”*.

Este precepto llevado al marco de la ciudadanía supone para las ciudadanas y ciudadanos vivir el mismo trato tanto en el ámbito político, educativo, social, etc. El objetivo para lograrlo pasa por la creación de los medios necesarios para hacer efectiva esa igualdad a todas y a todos, con independencia de su género. Esta creación de medios necesarios para la igualdad es una imposición a los poderes públicos que viene igualmente recogido en la Constitución. Concretamente, el artículo 9.2 reza lo siguiente: *“Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”*



0006754a92918076a107e8308040c25C

3. MARCO LEGAL

Consideraciones generales.

Tal y como hemos adelantado, la igualdad es un derecho que viene recogido en numerosos textos legales tanto nacionales, comunitarios e internacionales.

En el ámbito estatal cabe destacar el artículo 14 de la Constitución, así como la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. Ésta última, tal y como se recoge de su exposición de motivos, presenta como novedad la prevención conductas que puedan acarrear una situación de discriminación por razón de género, mediante la inclusión de políticas concretas para hacer efectivo este principio de igualdad.

En el ámbito comunitario, tal y como avanzábamos, el Tratado de Ámsterdam recoge en su artículo 2.2 “la igualdad entre el hombre y la mujer” como una de las misiones fundamentales de la Comunidad Europea. A continuación, en su artículo 2.3, el Tratado recoge de nuevo el objetivo de “eliminar las desigualdades entre el hombre y la mujer y promover su igualdad”.

A nivel internacional cabe destacar la Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento de las Mujeres. Dicha Entidad, creada en julio en 2010, se encarga de dar apoyo a las entidades intergubernamentales como la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer en su formulación de políticas y estándares y normas mundiales; dar asistencia a los Estados Miembros para implementar esos estándares, dando cuando sea necesario el apoyo técnico y financiero adecuado para ayudar a los países que lo soliciten, así como para establecer alianzas eficaces con la sociedad civil; y hacer que el sistema de la ONU rinda cuentas de sus compromisos en materia de igualdad de género, incluyendo el monitoreo continuo de los progresos dentro del sistema.



0006754a92918076a107e8308040c25C

3.1 Legislación Estatal

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno
- **La Constitución Española** de 1978 (art 1.1, 14, 9.2, 10.2) proclama en su artículo 14 el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo. Por su parte, el artículo 9.2 consagra la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivas.
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno incluye referencias al marco normativo anterior.
- Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas:

Artículo 19: "Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género."

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

"1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.



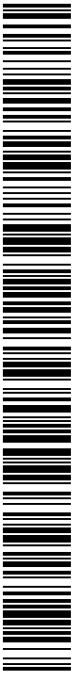
0006754a92918076a107e8308040c25C

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”

3.2 Normativa Autonómica de Igualdad

- Ley 1/1994, de 13 de enero, del Instituto Canario de Igualdad
- Ley 16/2003, de 8 de abril, de prevención y protección integral de las mujeres contra la violencia de género
- Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres
- Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

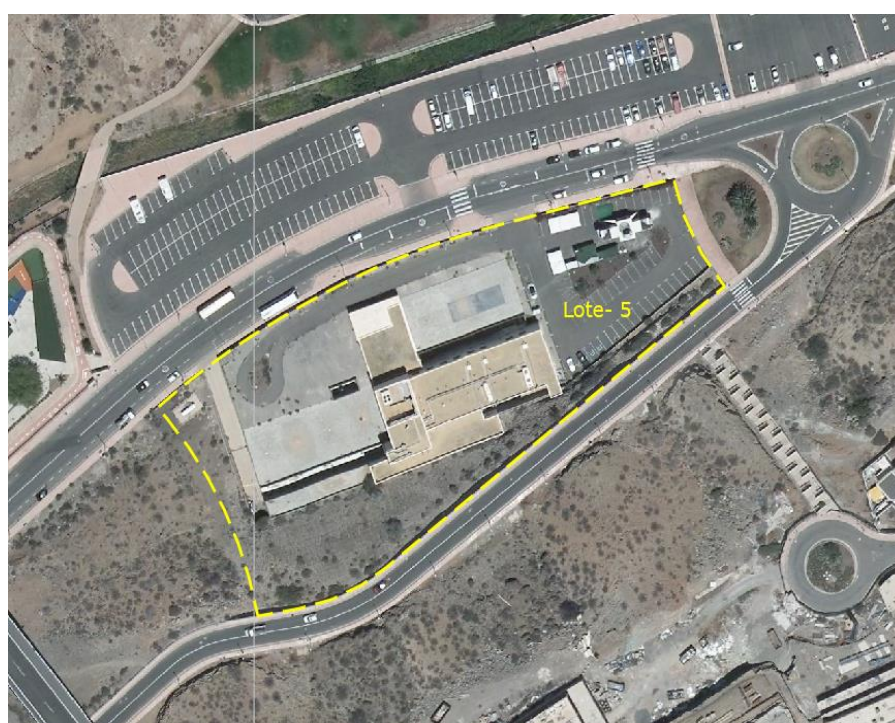


0006754a92918076a107e8308040c25C

4. ANÁLISIS DEL PAMU PROPUESTO DESDE LA PERSPECTIVA DE IMPACTO DE GÉNERO

4.1 Objeto.

El objetivo del documento presentado es cambiar el uso alternativo de equipamiento comunitario (sanitario) en el lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico a uso terciario en su categoría de comercial, recualificando la oferta alimentaria de la zona y que las plusvalías por incremento de aprovechamientos en este ámbito, repercutan en la modernización y actualización de la urbanización, mediante un Programa de Actuación en el medio urbano, sin coste alguno para las arcas municipales.

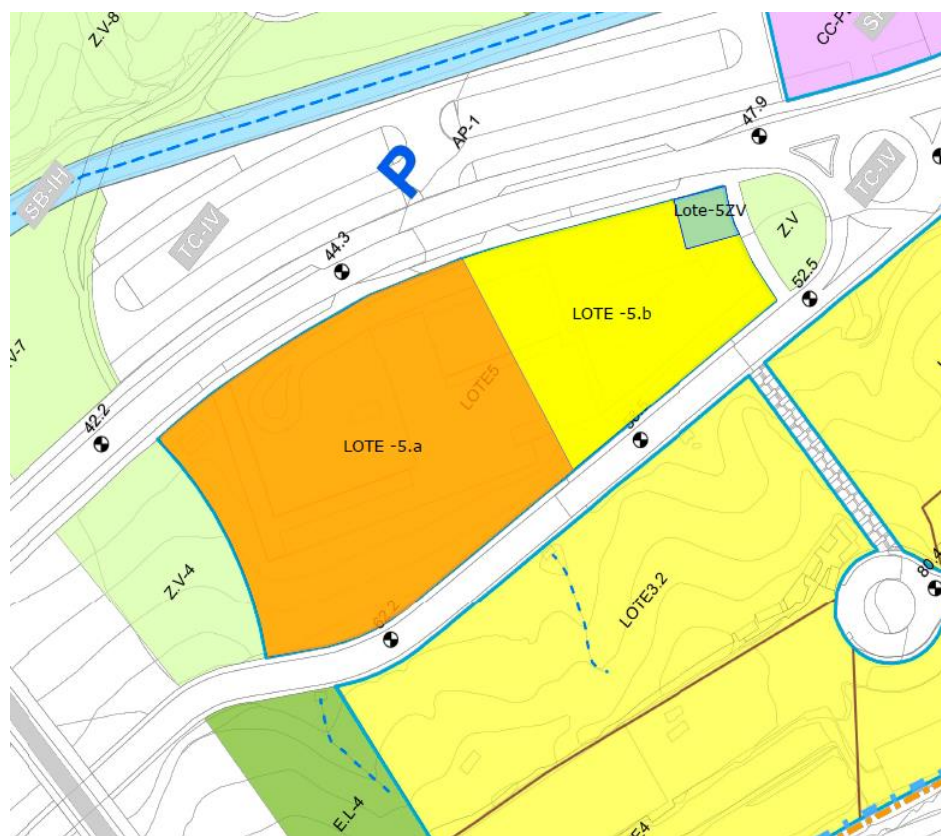


4.2 Criterios y objetivos.

El criterio que se plantea es la diversificación de los usos (Residencial y Comercial), con incremento de aprovechamiento, permitiendo con ello la adaptación de la ordenación a las demandas actuales, así como la combinación de usos de esta parcela.

El principal objetivo de este PAMU es la recualificación de este ámbito de suelo urbano, cuyo origen fue un equipamiento sanitario, pero tras la instalación del Hospital Universitario San Roque en Meloneras, ha dejado de tener rentabilidad el mismo.

Se propone para ello reordenar la parcela del lote, de forma que se consiga por una parte mantener un uso residencial y en otra la instalación de un uso comercial, para la instalación de una superficie alimentaria tan necesaria en esta zona de Motor Grande.



0006754a92918076a107e8308040c25C

5. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO. CONCLUSIONES.

El programa de actuación sobre el medio urbano en el lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico ha contemplado la transversalidad adaptando el diseño de su propuesta urbanística respecto de la igualdad entre mujeres y hombres.

Realizado el análisis de la situación actual de la parcela, así como los esquemas indicativos de edificación propuesta, podemos indicar que la ordenación tendrá un **IMPACTO POSITIVO** en función del género por cuanto se ha diseñado teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y usuarias y la accesibilidad e iluminación de los espacios libres, zonas abiertas y evitando a través del diseño urbanístico propuesto zonas potencialmente peligrosas como son la eliminación de zona ocultas sin iluminación.

En Mogán, a fecha de firma digital.

El Ingeniero de Caminos

Fdo.- Francisco González González-Jaraba



0006754a92918076a107e8308040c25C