

Exp. n°: PLN/2019/13

D. CELSO LIMA ÁVILA, SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

CERTIFICA

Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

"9.ÚNICO <u>APROBACIÓN INICIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU), SOLICITADO POR DAHEC GESTIÓN CANARIAS, S.L. (EXP. 5261/2017)</u>

ANTECEDENTES

Son numerosos los Antecedentes correspondientes al presente expediente, entre los que citamos los siguientes:

- **1°.-** Con fecha 14 de enero de 2018, con registro de entrada núm. 2018-E-RE-34, D. Jordi Postius Robert, en representación de DAHEC GESTIÓN CANARIAS SL, CIF B38644795, solicita que se inicie la tramitación del PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU), en parcela A-2, Radazul Bajo.
- **2º.-** Respecto a la evaluación ambiental, con fecha 4 de octubre de 2018, se requirió la presentación de la misma; la cual, una vez presentada, se remitió, con fecha 19 de febrero de 2019, a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT, a fin de obtener el informe preceptivo, siendo el mismo emitido con fecha 29 de julio de 2019, e incorporado al expediente con fecha 26 de agosto de 2019.
- **3º.-** Consta informe técnico de este Ayuntamiento, de fecha 16 de diciembre de 2019, de carácter favorable.
- **4°.-** Conta Informe-propuesta del Secretario General, de fecha 19 de diciembre de 2019, de carácter favorable.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Respecto a la legislación aplicable, podemos citar:

- 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 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Segunda.- Debemos tener en cuenta que no es de aplicación el Decreto 183/2018 de 26



de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, de conformidad con lo señalado en su Disposición Transitoria Única: "Los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor del presente Decreto, de acuerdo con lo establecido por la disposición transitoria novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, continuarán tramitándose y ejecutándose conforme a la normativa anterior, salvo que el promotor solicite la adaptación", y no constando esa solicitud mencionada.

Tercera.- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), tomando como punto de partida la regulación dispuesta en el Título II de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, otorgó carta de naturaleza a las denominadas actuaciones sobre el medio urbano, nueva categoría expresiva de una diversidad de manifestaciones de la acción urbanística proyectada sobre el suelo urbano o aquel que, en su terminología, se encuentra en situación de suelo urbanizado.

Así, se indica una definición inicial en el artículo 2.1, según el cual tienen la condición de actuaciones sobre el medio urbano "las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria".

Se contempla de esta manera una categoría genérica de actuación urbanística cuya nota esencial es la de operar en todo caso sobre el suelo en situación de urbanizado. Es decir, una categoría referida a las actuaciones de nueva edificación y sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria a que se refiere el artículo 7.2 del TR, así como, dentro de las llamadas actuaciones de transformación urbanística comprendidas en el previo apartado 1 del mismo artículo, aquellas actuaciones de urbanización cuyo objeto fuera la reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado y aquellas otras denominadas como las actuaciones de dotación identificadas con el incremento de las dotaciones públicas también en suelo urbanizado debido al reajuste de su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por la ordenación.

La normativa urbanística autonómica se refiere específicamente a estas actuaciones de dotación como clase de actuación sobre el medio urbano. Así, el artículo 302 de la Ley 4/2017 (LSENP) dice que "las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación".

En el presente caso, señala el informe técnico citado en el antecedente 2º, que "visto el artículo 302 de la Ley 4/2017, LSC, y comprobada la propuesta planteada y objeto de



este informe, se entiende que tiene la consideración de Actuación sobre el Medio Urbano, Actuación de Dotación, de Iniciativa Privada". Al respecto, debemos decir que se determina en el artículo 315 LSENP que "tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma".

Cuarta.- En relación con los deberes legales que comportan las actuaciones de transformación urbanística, el artículo 18 TRLSRU señala:

- "1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:
- a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo



procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

- d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e) 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, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.
- f) 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.
- 2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:
- a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

En este sentido, debemos tener asimismo en cuenta lo dispuesto en el artículo 54 de la LSENP, en los siguientes términos:

- "1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán 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.
- 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".

Quinta.- Las actuaciones en el medio urbano se han regulado en Canarias con la LSENP, que les dedica un título específico. En la Exposición de Motivos de la misma se indica que "se precisan las clases de actuaciones, y, entre las de dotación, las de iniciativa pública y las de iniciativa privada. Se establecen las modalidades de otorgar cobertura urbanística a estas actuaciones, que puede encontrarse en el planeamiento general, pero que, de acuerdo con la legislación básica estatal, puede establecerse mediante una norma reglamentaria con efectos de plan general. En este sentido se regula el programa de actuación sobre el medio urbano. A continuación se concretan los deberes de las personas propietarias afectadas por estas actuaciones, los modos de ejecución de las mismas y las garantías necesarias para aquellas. En particular se fijan las cesiones obligatorias en los términos de la normativa estatal. De esta forma se cubre uno de los déficits existentes en la legislación hasta ahora vigente, y con ello se desbloquean y facilitan este tipo de actuaciones, que la práctica urbanística irá enriqueciendo y mejorando".

El artículo 306 LSENP indica que las actuaciones sobre medio urbano podrán estar delimitadas y ordenadas por cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la



presente ley. Se determina que, asimismo, podrán ser delimitadas y ordenadas por los programas de actuación sobre medio urbano regulados en el artículo siguiente.

Los programas de actuación sobre medio urbano son conceptuados en el artículo 133 como instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial, y, como hemos indicados, se regulan específicamente en el artículo 307. Cabe destacar que en el Decreto 183/2018 encuentran una regulación más detallada, pero se entiende que la misma no es de aplicación, por lo expresado en la consideración jurídica segunda.

El artículo 307 tiene el contenido siguiente:

- "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.
- 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".

Sexta.- Por lo expuesto, con carácter previo a la actuación, se debe aprobar el programa de actuación sobre el medio urbano, con el contenido que señala el artículo 307 LSENP. Al respecto, cabe mencionar que el artículo 122.3 del Decreto 183/2018 detalla en mayor medida el contenido citado, indicando lo siguiente:

- "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".

Como se señala en el informe técnico citado en el Antecedente 3º, en el expediente consta la documentación relativa a la Delimitación geográfica del ámbito de actuación, Propuesta de Ordenación con la descripción de la actuación de la reforma y las dotaciones propuestas, Documentación Gráfica suficiente en atención a la actuación propuesta, Memoria de Viabilidad Económica y la Documentación ambiental, entre otros documentos.

Séptima.- Respecto al procedimiento de aprobación, se especifica en el artículo 307 LSENP que es el previsto para las ordenanzas municipales. En este sentido, debemos tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 49 de la LRBRL, que señala lo siguiente:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Hacemos constar que en el Decreto 183/2018 se determina que "*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".

Por lo expuesto, sometido el asunto a **VOTACIÓN,** resulta:

- Votos a favor: 16

Por todo ello, el Pleno,



PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU), solicitado por DAHEC GESTIÓN CANARIAS, S.L.

SEGUNDO.- Someter el PAMU a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobado definitivamente, sin necesidad de acuerdo expreso por el Pleno.

TERCERO.- Facultar al Alcalde para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto."

Esta certificación se expide para unir al expediente, con el visto bueno del Sr. Alcalde, D. Escolástico Gil Hernández, antes de ser aprobada el acta que contiene el acuerdo certificado y a reserva de los términos que resulte de la aprobación de la misma, todo esto en aplicación de lo dispuesto en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

El Rosario, a la fecha de la firma. (documento firmado electrónicamente)

V°B° EL ALCALDE

EL SECRETARIO GENERAL