



COVE: 4S265M4I2O3A1H1S0CNH

<b>Área</b>	TRANSICIÓN ECOLÓGICA, GESTIÓN DEL TERRITORIO, DESARROLLO Y EMPLEO
<b>Negociado</b>	PLANEAMIENTO
<b>N/Refª</b>	Exp: 213123009 Doc: 21213I442
<b>Interesado:</b>	SAN EUGENIO SA
<b>Asunto:</b>	CONVENIO DE GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LA ENTIDAD MERCANTIL SAN EUGENIO S.A. PARA LA PARCELA 76 EN LA PIEZA 10026 DEL P.M.M. COSTA ADEJE

## INFORME JURÍDICO

Visto el expediente tramitado al efecto, y conforme al contenido del artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, el Jefe de Servicio que suscribe, tiene a bien, evacuar el siguiente:

### INFORME

**PRIMERO.** Los convenios urbanísticos de gestión incluirán los compromisos y acuerdos en orden a facilitar la gestión urbanística a los que se comprometan la entidad urbanística de gestión, las personas propietarias afectadas y las distintas administraciones públicas o sus entes instrumentales.

Los Ayuntamientos podrán suscribir, siempre en el ámbito de sus competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

**SEGUNDO.** La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 218 y 288 a 294 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- El Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en aquello que no haya sido derogado tras la entrada en vigor de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).
- El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Los artículos 21.1.j) y 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

**TERCERO.** Los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:



- a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.
- b) El procedimiento de liquidación final de la actuación.
- c) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.
- d) Las previsiones y compromisos sobre la edificación.
- e) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.
- f) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar su gestión y ejecución, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.
- g) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. El citado convenio vendrá acompañado de una valoración de los bienes.
- h) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.
- i) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios poco significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

**CUARTO.** Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación.

**QUINTO.** Los convenios de gestión gozan a todos los efectos de carácter jurídico-administrativo, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan.

Las estipulaciones de los convenios que impongan a los propietarios obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación serán nulas de pleno derecho. Asimismo, los convenios serán inválidos en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y de contratación pública.

**SEXTO.** El procedimiento a seguir es el siguiente:

**A.** Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

**B.** Una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.



A su vez en artículo 25.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

**C.** Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

**D.** Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia.

**E.** El Convenio de gestión será aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, cuando se haya suscrito inicialmente en nombre o representación del Ayuntamiento.

**F.** Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiera recaído resolución expresa.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el apartado anterior.

En caso de aprobación por silencio administrativo, el texto definitivo del convenio surtirá plenos efectos desde el transcurso del plazo indicado, sin perjuicio del deber de firma que recae sobre el representante legal de la Administración.

El plazo de vigencia de los convenios será el necesario para el cumplimiento de sus fines.

**G.** El Ayuntamiento deberá comunicar al registro centralizado de todos los convenios urbanísticos obrante en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística/medioambiente y conservación de la naturaleza. El ejemplar custodiado dará fe, a todos los efectos legales, del contenido.

**H.** El artículo 21 del P.M.M. establece que:

Para la cuantificación del aprovechamiento urbanístico de derecho de un ámbito de suelo urbano consolidado a efectos de determinar el contenido económico de la propiedad se dividirá la totalidad de la superficie en unidades de valoración diferenciadas de acuerdo a los siguientes criterios: El aprovechamiento de derecho de una parcela con calificación lucrativa se determinará mediante el siguiente procedimiento:

a) Cada unidad de valoración quedará conformada por un recinto de suelo continuo con calificación homogénea en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM,



sea una pieza (o parte) de uso lucrativo o un recinto con calificación demanial (espacio libre o dotación pública).

b) Los recintos con calificación homogénea lucrativa se dividirán, a su vez, en unidades de valoración correspondientes a la división parcelaria que, cumpliendo las condiciones del planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM, suponga un mayor aprovechamiento conjunto.

c) En el caso de que existan parcelas ocupadas por edificación y/o usos efectivos dentro de piezas lucrativas del planeamiento vigente a la entrada en vigor del PMM, cada una de ellas se considerará una unidad de valoración diferenciada en sí misma.

d) La división del ámbito de suelo urbano consolidado objeto de cuantificación del aprovechamiento urbanístico se presentará en un plano sobre cartografía oficial en el que se delimitarán las diversas unidades de valoración diferenciadas, indicando para cada una de ellas la superficie de suelo (en m<sup>2</sup>s) y los valores de las determinaciones urbanísticas relevantes del planeamiento vigente a la entrada en vigor del PMM a efectos de la cuantificación del aprovechamiento.

2. El aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación lucrativa se determinará mediante el siguiente procedimiento:

a) Se elaborará una tabla en la que se indicarán diferenciadamente las superficies edificables para

cada uno de los usos pormenorizados permitidos, todo ello de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM. De existir diversas opciones de distribución de las superficies edificables por usos, se escogerá aquella de la que resulte un mayor aprovechamiento. En base a la distribución de superficies edificables diferenciadas por usos se determinará el valor del suelo urbanizado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y a los señalados en el número 6 de este artículo.

b) En el caso de tratarse de una parcela edificada y/o en uso efectivo, se elaborará además una tabla equivalente a la descrita en la letra a) en la que las superficies edificadas y los usos diferenciados serán los resultantes del proyecto que cuente con título habilitante. En base a dicha distribución se determinará el valor del suelo urbanizado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones y a los señalados en el número 6 de este artículo.

c) En el cómputo de las superficies edificables se seguirán los criterios del artículo 35 de estas Normas.

d) La cuantía del aprovechamiento de derecho será el mayor valor de los determinados mediante los procedimientos descritos en las letras anteriores a) y b).

3. El aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación demanial será el valor del suelo urbanizado determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones, en base a las determinaciones del



planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM y tomando como ámbito espacial homogéneo la totalidad del ámbito de ordenación del presente PMM.

De tal manera, la cuantificación del aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación demanial se ajustará al siguiente procedimiento:

a) La edificabilidad media a aplicar, calculada por este PMM como resultado de la homogeneización de las determinaciones del planeamiento vigente a los criterios de medición de superficie edificable del artículo 35, se establece en 0,975 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

b) El uso mayoritario a considerar será el de vivienda colectiva para el conjunto del ámbito de ordenación del PMM.

c) El valor de repercusión de suelo (en €/m<sup>2</sup>s) se establecerá, a partir de estudios de mercado actualizados, como el medio del área urbana según la división contenida en el plano OE.1 Ámbito de ordenación del PMM, corregido en su caso en atención a factores específicos de localización, para la edificabilidad media (letra a) y el uso mayoritario (letra b).

d) Se determinará el aprovechamiento urbanístico de derecho como el producto de la superficie de suelo (en m<sup>2</sup>s) de la unidad de valoración diferenciada con calificación demanial por el valor de repercusión del suelo (en €/m<sup>2</sup>s).

4. El aprovechamiento urbanístico de derecho de un ámbito de suelo urbano consolidado será igual a la suma de los aprovechamientos urbanísticos de derecho de todas las unidades de valoración diferenciadas en que se haya dividido.

5. La cuantificación del aprovechamiento urbanístico final de un ámbito de suelo urbano consolidado será la suma de los aprovechamientos urbanísticos finales de todas las parcelas urbanísticas con calificación lucrativa comprendidas en el ámbito. 23 cada una de ellas la superficie de suelo (en m<sup>2</sup>s) y los valores de las determinaciones urbanísticas relevantes del planeamiento vigente a la entrada en vigor del PMM a efectos de la cuantificación del aprovechamiento.

2. El aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación lucrativa se determinará mediante el siguiente procedimiento:

a) Se elaborará una tabla en la que se indicarán diferenciadamente las superficies edificables para cada uno de los usos pormenorizados permitidos, todo ello de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM. De existir diversas opciones de distribución de las superficies edificables por usos, se escogerá aquella de la que resulte un mayor aprovechamiento. En base a la distribución de superficies edificables diferenciadas por usos se determinará el valor del suelo urbanizado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y a los señalados en el número 6 de este artículo.

b) En el caso de tratarse de una parcela edificada y/o en uso efectivo, se elaborará además una tabla equivalente a la descrita en la letra a) en la que las superficies edificadas y los usos diferenciados serán los resultantes del proyecto que cuente con título habilitante. En base a

dicha distribución se determinará el valor del suelo urbanizado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones y a los señalados en el número 6 de este artículo.

c) En el cómputo de las superficies edificables se seguirán los criterios del artículo 35 de estas Normas.

d) La cuantía del aprovechamiento de derecho será el mayor valor de los determinados mediante los procedimientos descritos en las letras anteriores a) y b). 3. El aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación demanial será el valor del suelo urbanizado determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones, en base a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM y tomando como ámbito espacial homogéneo la totalidad del ámbito de ordenación del presente PMM.

De tal manera, la cuantificación del aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación demanial se ajustará al siguiente procedimiento:

a) La edificabilidad media a aplicar, calculada por este PMM como resultado de la homogeneización de las determinaciones del planeamiento vigente a los criterios de medición de superficie edificable del artículo 35, se establece en 0,975 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

b) El uso mayoritario a considerar será el de vivienda colectiva para el conjunto del ámbito de ordenación del PMM.

c) El valor de repercusión de suelo (en €/m<sup>2</sup>s) se establecerá, a partir de estudios de mercado actualizados, como el medio del área urbana según la división contenida en el plano OE.1 Ámbito de ordenación del PMM, corregido en su caso en atención a factores específicos de localización, para la edificabilidad media (letra a) y el uso mayoritario (letra b).

d) Se determinará el aprovechamiento urbanístico de derecho como el producto de la superficie de suelo (en m<sup>2</sup>s) de la unidad de valoración diferenciada con calificación demanial por el valor de repercusión del suelo (en €/m<sup>2</sup>s).

4. El aprovechamiento urbanístico de derecho de un ámbito de suelo urbano consolidado será igual a la suma de los aprovechamientos urbanísticos de derecho de todas las unidades de valoración diferenciadas en que se haya dividido.

5. La cuantificación del aprovechamiento urbanístico final de un ámbito de suelo urbano consolidado será la suma de los aprovechamientos urbanísticos finales de todas las parcelas urbanísticas con calificación lucrativa comprendidas en el ámbito. 23 boc-a-2015-142-3494 Boletín Oficial de Canarias núm. 142 <https://sede.gobcan.es/cpji/boc> 22327 Jueves 23 de julio de 2015

6. El aprovechamiento final de una parcela con calificación lucrativa será el valor del suelo urbanizado determinado por el procedimiento regulado en el número 2 de este artículo, siendo las superficies edificadas y los usos diferenciados los resultantes del proyecto objeto de autorización.



7. El incremento de aprovechamiento de una parcela con calificación lucrativa será la diferencia (expresada en euros) entre el aprovechamiento final y el aprovechamiento de derecho.

8. A efectos de la determinación del valor del suelo urbanizado en función de diferentes usos lucrativos admisibles o existentes en una parcela se aplicarán los siguientes criterios:

a) En el caso de usos residenciales colectivos y de vivienda agrupada, el valor del suelo será proporcional a la superficie edificable (o edificada), calculándose mediante el método residual a partir del precio de venta por m<sup>2</sup>c medio en el área urbana correspondiente.

b) En el caso de viviendas unifamiliares individuales, el valor del suelo se determinará por referencia al de mercado para una parcela de dimensiones normales en la zona, corrigiéndolo de acuerdo a las dimensiones reales de la parcela.

c) En el caso de usos terciarios, el valor del suelo será asimismo proporcional a la superficie edificable (o edificada), si bien se tendrán en cuenta depreciaciones atendiendo a la situación y dimensión de los locales (con frente o no a calle, la planta, etc). Determinado el valor de venta, el valor del suelo se calculará también mediante el método residual.

d) En el caso de usos de alojamiento turístico, el valor del suelo se determinará como el porcentaje máximo según el sector del valor de explotación de un inmueble hotelero o extrahotelero con el número de camas que resulte de aplicar sobre la parcela las limitaciones normativas de capacidad.

e) En el caso de usos de equipamiento lucrativo, el valor del suelo se determinará como el porcentaje máximo según el sector del valor de explotación de un establecimiento de parámetros similares (uso pormenorizado, superficie edificada y superficie de suelo).

9. Todas las valoraciones para determinar las cuantías de los aprovechamientos que hayan de realizarse en la ejecución de las actuaciones contempladas en el PMM serán validadas por los servicios urbanísticos municipales y habrán de formar parte del expediente que se someta a información pública.

**I.** El artículo 67 indica:

1. De conformidad con el marco legal, se entiende por ejecución del PMM la realización, por los particulares o la Administración, de cualesquiera actos como resultado de los cuales, y en cumplimiento de las determinaciones del PMM, se ha de producir un mayor acercamiento de la realidad del núcleo turístico de Costa Adeje a los objetivos de mejora y recualificación de éste.

2. En sentido estricto se entenderá por gestión urbanística el conjunto de actos, materiales y jurídicos, que tienen por objeto resolver el cumplimiento de los deberes vinculados al régimen jurídico de la propiedad inmueble y, específicamente, los de equidistribución, cambios dominicales en la titularidad del suelo (en especial, el paso de dominio privado a público) y de urbanización.



3. La autorización de todo acto de edificación o uso del suelo, y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:

a) Que la parcela objeto de ejecución cuente con ordenación pormenorizada y que el acto a autorizar cumpla las determinaciones establecidas por el PMM.

b) Que la propiedad haya cumplido los deberes que le correspondan de acuerdo a su régimen jurídico (o se garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución).

4. La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se registrá por lo dispuesto en su normativa específica.

**J.** El artículo 68 establece o distingue entre actuaciones privadas y públicas, correspondiendo la que aquí comprende, como las de carácter privado (*Actuaciones privadas: aquellas que se concretan en la ejecución de actos de edificación o de uso en una o varias parcelas con aprovechamiento lucrativo. Se regulan en el capítulo 2 de este Título*).

Las actuaciones privadas, por referencia al artículo 14 TRLS08, se considerarán actuaciones de dotación cuando como resultado de las mismas el aprovechamiento urbanístico final del conjunto del ámbito sea mayor que el aprovechamiento de derecho de los propietarios, de acuerdo a lo regulado en los artículos 20 y 21 de estas Normas.

Se consideran, conforme establece el artículo 69, actuaciones privadas todos aquellos actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los que están sujetos a previa licencia urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 166 TRLOTENC. Toda actuación privada tiene como ámbito de referencia la parcela urbanística, respecto de la cual se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el presente PMM sobre la pieza en la cual se localice. Previamente a la autorización de cualquier actuación privada, el Ayuntamiento habrá de determinar si la misma supone incremento del aprovechamiento de derecho de la parcela y, consiguientemente, tiene el carácter de actuación de dotación. En caso de tratarse de una actuación de dotación, junto con el informe relativo al cumplimiento de las condiciones urbanísticas del acto de edificación, se notificará al solicitante la determinación debidamente justificada de la cuantía económica de los deberes vinculados a la actuación aislada de dotación, de acuerdo a lo establecido en el número 7 del artículo 22. En la misma notificación se acompañará propuesta de convenio de gestión urbanística entre la propiedad y el Ayuntamiento en el que se resuelva el cumplimiento de los deberes legales.

**K.** Visto lo expuesto, procede la suscripción del convenio solicitado, al cumplirse los parámetros establecidos en el Decreto 142/2015 ya citado y comprobar esta administración, que la cuantificación de los importes que debe abonar el interesado al Ayuntamiento por dotación y aprovechamiento medio se corresponde con lo establecido para su cálculo en dicha norma de planeamiento.

Ahora bien, respecto del PMM, se hace constar que con fecha 11 de abril se ha recibido en este Ayuntamiento Sentencia núm. 123/2019 dictada por la Sala de lo Contencioso



Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias por la que se anula el Decreto 104/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, instrumento urbanístico que ampara la suscripción de este Convenio Urbanístico.

No obstante lo anterior, y en virtud de lo establecido en el artículo 72.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, dicha sentencia no es firme al haber sido recurrida en casación, cuestión que deberá tenerse en cuenta y comunicarse al interesado, ante las consecuencias que sobre este convenio, y posterior licencia en su caso, pudiera tener la eventual confirmación de la sentencia anulatoria.

Es cuanto ha de informarse.

En la Villa de Adeje.