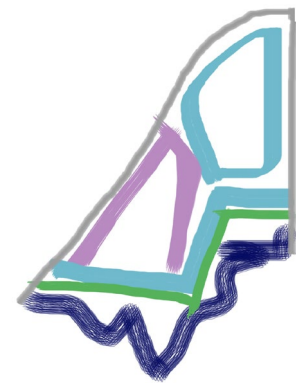


DOCUMENTO Nº10

INFORME DE TASACIÓN RELATIVO A LA VALORACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO
TENERIFE TOUR



DICIEMBRE 2022



INDICE

1. ANTECEDENTES	3
2. PROGRAMA DE ACTUACION SOBRE MEDIO URBANO. Con aumento de edificabilidad. PAMU	5
2.1. CALCULO DE LOS DEBERES DE DOTACIÓN. Apartado 2.a) del artículo 54 de la Ley 4/2017	12
2.2. CALCULO DE LOS DEBERES DE DOTACIÓN. Apartado 2.b) del artículo 54 de la Ley 4/2017.....	16
3. CUADRO RESUMEN DE DEBERES EN ESTE PAMU	20
4. CONCLUSIONES.....	22



1. ANTECEDENTES

El presente documento está redactado por la arquitecta L. Janet Mesa Marrero, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con nº_2501, y con domicilio en C/ La Plaza, 148. Araya.38540 Candelaria. En colaboración con la arquitecta Rosa María Ruiz Cacheiro, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con nº_2501

Se estudia en este documento las cesiones propuestas en el “Programa de Actuación sobre el Medio Urbano Tenerife Tour”, al que se presenta este anexo.

La parcela se identifica con la referencia catastral nº 6596801CS6369N0001AJ. Inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Santa Cruz de Tenerife, al Folio 23 del Libro 503, finca 5.227 de Candelaria, INSCRIPCIÓN 13ª. Código registral 38021000319483. Con una superficie real conforme a recientes mediciones de 8.355,99 m², que linda al norte con parcela de uso privado destinada aparcamiento y equipamiento deportivo; al este con dominio público marítimo terrestre que integra espacios libres destinados a piscinas naturales en estado de abandono; y al Suroeste con vial público Avenida Marítima.

Las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación, en tanto define el escenario genérico para el desarrollo de los usos, actividades y aprovechamientos del suelo y la edificación dentro del ámbito, tiene los parámetros que se describen en la siguiente tabla.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PGO

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3	
Uso Principal:	Residencial (U+P)	
Edificabilidad Total:	EA-2 1,00	
Edificabilidad Anterior	7.748 m ²	
Edificabilidad Añadida	4.211 m ²	a compensar en la tercera planta
Nº de parcelas	1	
Tipología edificatoria	Edificación abierta	
Nº de plantas	3	
Superficie de la parcela	8.542 m ²	
Edificabilidad neta	1,40 m ² / m ²	
Edificabilidad total	11.959 m ²	
Número de viviendas	Cálculo de Vivienda Urbanística de 100 m ²	120



Número de habitantes	383
-----------------------------	-----

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS P.G.O

No se podrá ocupar los 20 m de la servidumbre de protección de Costas con edificación residencial.
La edificabilidad de la planta añadida se transformará en metálico, precisándose su valoración en el Convenio Urbanístico

El PGO propone en la parcela un aumento de edificabilidad como máximo de 4.211 m²/m².

Conforme al anterior apartado, se realiza un estudio para saber el máximo de edificabilidad que se pretende utilizar en la parcela teniendo en cuenta parámetros de calidad y respetando los parámetros exigidos en la normativa pormenorizada para edificación abierta del PGO. De este estudio se constata la imposibilidad de la materialización de esta edificabilidad. De este mismo estudio resulta que el incremento de edificabilidad que se puede materializar en dicha parcela es de un máximo de 1.771,35 m²/ m².

Por este motivo se plantea una propuesta de ordenación incluida en un PAMU Tenerife Tour, que persigue la renovación integral de un ámbito urbanizado y colmatado por una edificación obsoleta y abandonada, para convertirla en un complejo residencial y comercial de excelencia con la que hacer frente a la creciente demanda de alojamiento y servicios en la ciudad.

Este documento recoge el cálculo de los deberes legales de las personas propietarias en actuaciones de dotación



2. PROGRAMA DE ACTUACION SOBRE MEDIO URBANO. Con aumento de edificabilidad. PAMU

La propuesta del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano de Tenerife Tour dividirá la manzana en dos parcelas que quedarán con titularidad privada (A y B) y dos parcelas que quedarán con titularidad pública (R y P), después de la cesión propuesta en este PAMU. La primera parcela mantendrá el uso residencial vigente en edificación abierta en tres plantas, con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta. La segunda estará destinada a uso comercial en edificación abierta tres plantas, con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta. De la ordenación de estas parcelas aparecen dos parcelas destinadas a espacios libre, que serán objeto de cesión. Una ligada al retranqueo delantero de los comerciales y la otra al paseo marítimo.

Se crearía de este modo una parcela A, con una superficie de 3.194,67 m²; que se dividen en una parcela residencial de 1.936,84 m², otra comercial en franja de servidumbre (A_{c1}) de 974,53 m² de los cuales serán susceptibles de edificar 775 m²/m² y otra de comercial en franja de servidumbre (A_{c2}) con una superficie de 283,30 m² cuales serán susceptibles de edificar 223,30 m²/m². Parcela B, con una superficie de 3.684,71 m², destinada a uso terciario y comercial, de los cuales se encuentran en franja de servidumbre 120 m².

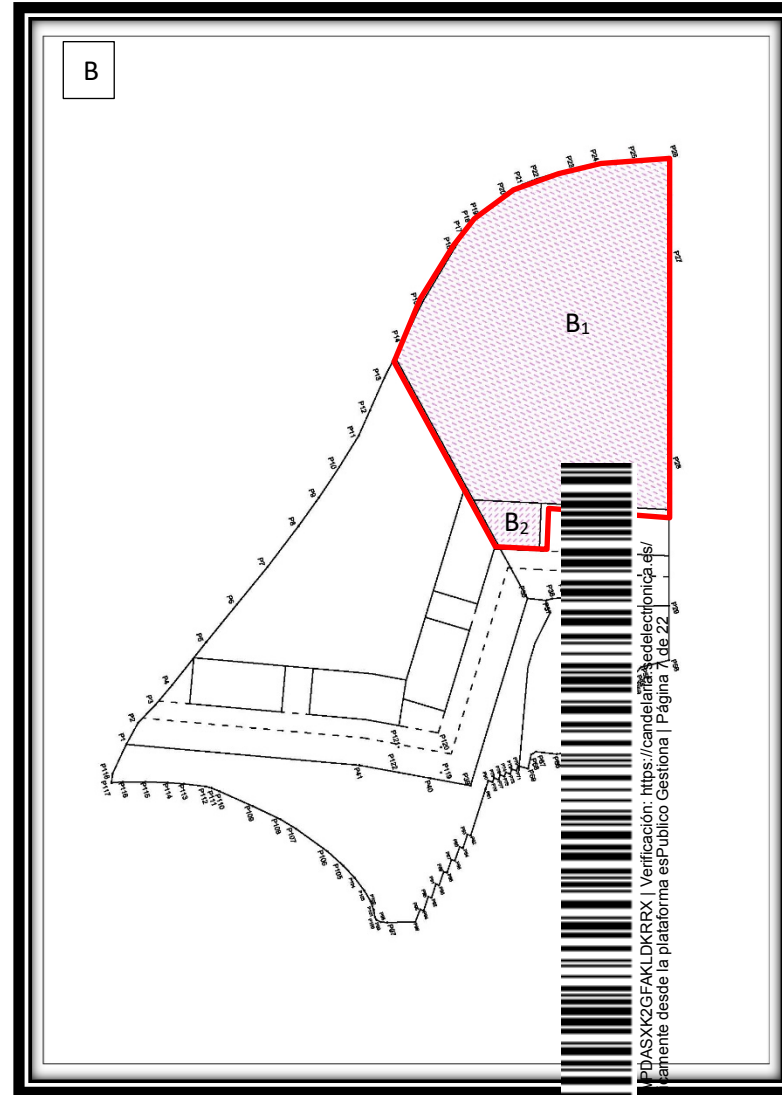
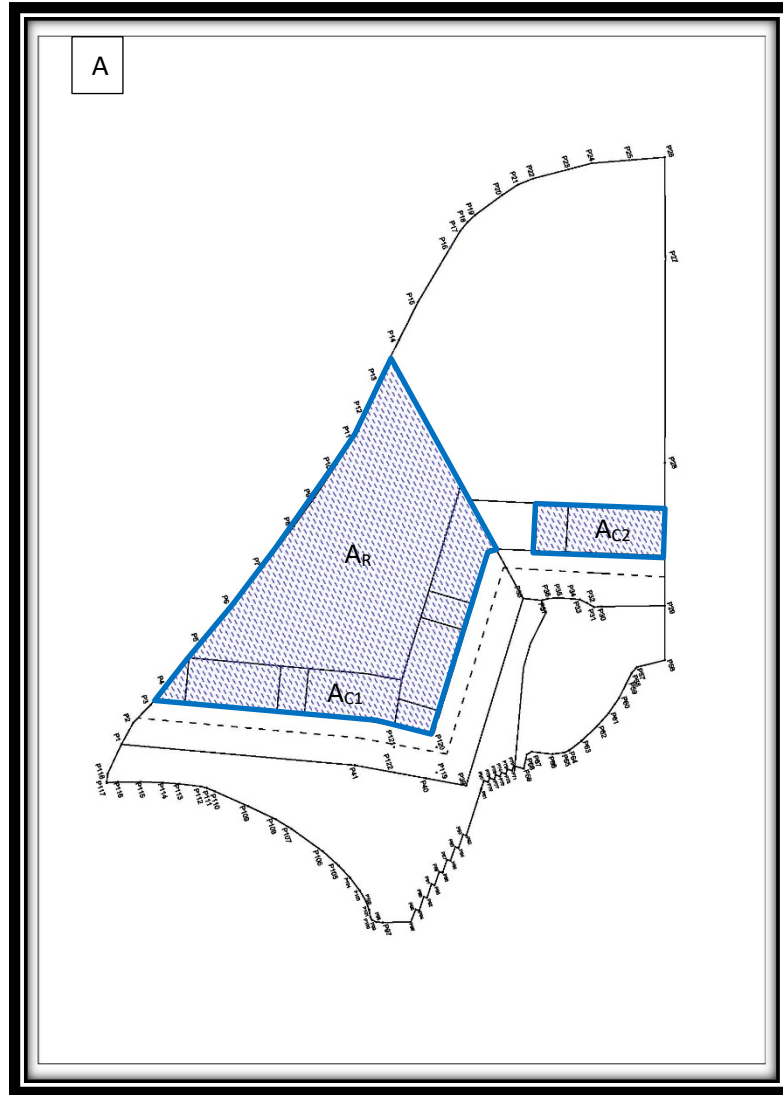
Parcela R destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial con una superficie total de 571,35 m², de los cuales corresponden al frente con parcela A_{c1} 427,37 m², frente con parcela A_{c2} 116,10 m² y con frente a parcela B 27,88 m²; y otra parcela P con una superficie de 905,26 m², destinada al uso de paseo marítimo.



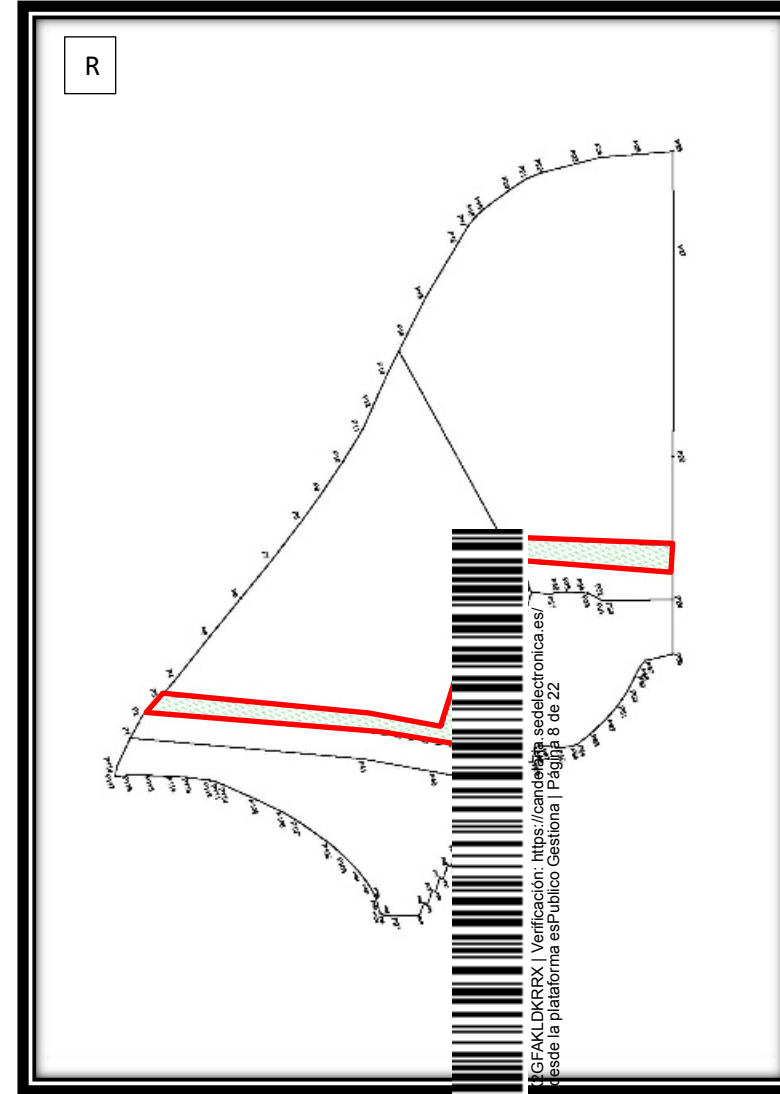
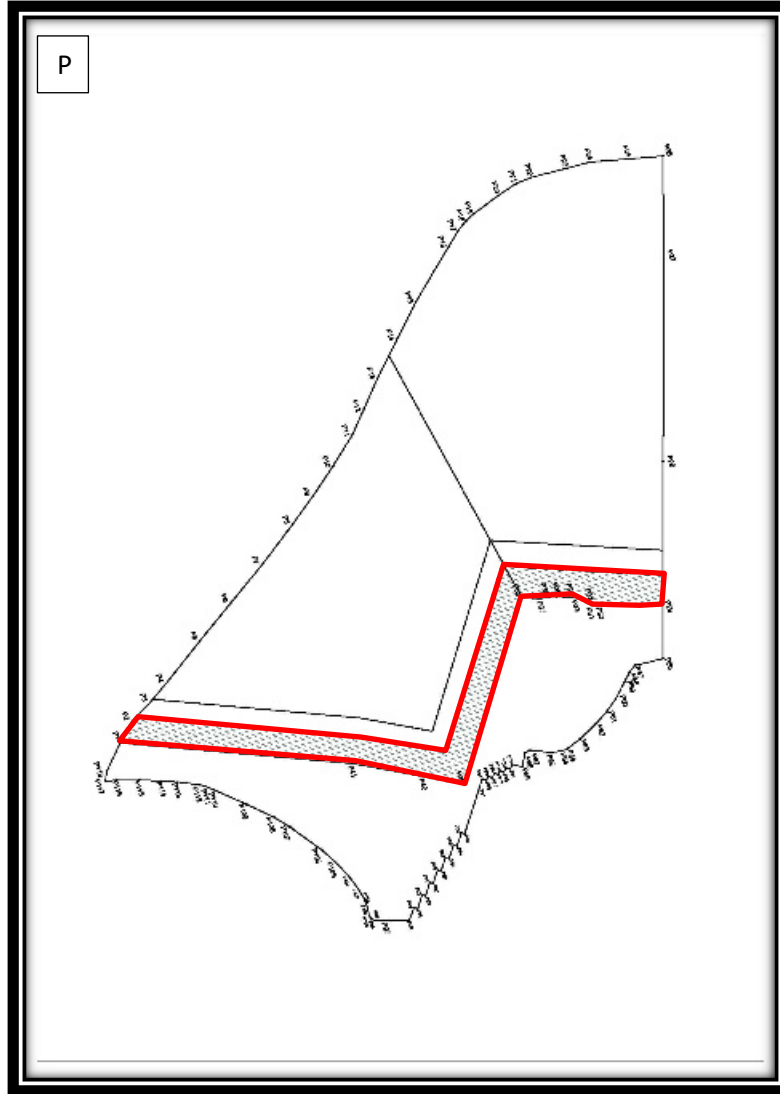
PARCELA	SUPERFICIE TOTAL	PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS	EDIFICABILIDAD PGO	SUPERFICIE PARCELAS PAMU	COEF	EDIFICABILIDAD PAMU	EDIFICABILIDAD TOTAL	INCREMENTO
A	3.194,67 m ²	A _R	1.936,84 m ²	4.024,70	1.936,84 m ²	2,14461	4.153,77 m ² /m ²	5.152,07 m ² /m ²	1.127,37m ² /m ²
		A _{C1}	974,53 m ²		974,53 m ²	0,79525	775 m ² /m ²		
		A _{C2}	283,30 m ²		283,30 m ²	0,78821	223,30 m ² /m ²		
		T	3.194,67 m ²		3.194,67 m ²				
B	3.684,71 m ²	B ₁	3.564,71 m ²	3.723,30	3.564,71 m ²	1,18524	4.247,28 m ² /m ²	3.67,28 m ² /m ²	643,98 m ² /m ²
		B ₂	120 m ²		120 m ²		120 m ² /m ²		
		T	3.684,71 m ²		3.684,71 m ²				
SUBTOTAL			6.879,38 m²		6.879,38 m²				
R	571,35 m ²	R	571,35 m ²		571,35 m ²				
P	905,26 m ²	P	905,26 m ²		905,26 m ²				
TOTAL	8.355,99 m²		8.355,99 m²	7.748 m²/m²	8.355,99 m²		9.519,35 m²		1.771,35 m²/m²



Cód. Validación: 6AHYGA9WPDASK2GFALDKRRX | Verificación: <http://candelaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 26



Cód. Validación: 6AHYGAS
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 22
PDASXK2GFALDKRRX | Verificación: <https://candelaria.cedelectronica.dsi/>



Cód. Validación: 6AHYG9WPDASX3GFAKLDKRRX | Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 22

De esta forma las parcelas resultantes quedan definidas como siguen:

En cuanto a la **PARCELA A** destinada a uso residencial/comercial, situada en Avenida Maritima 159. Tiene forma aproximadamente rectangular de una SUPERFICIE TOTAL de **TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS** (3.194,67 m²). De los cuales tienen destino a uso residencial **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS** (1.936,84 m²). Y uso comercial en el frente de su parcela **NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO CON CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS**. (974,53 m²), y **DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS** (283,30 m²), en parte del frente de la parcela B.

Se propone una edificabilidad de **CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CON SIETE DECIMETROS CUADRADO**. (5.152,07 m²/m²) de los cuales tiene asignada una edificabilidad máxima de **CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADO**. (4.153,77 m²/m²) de USO Residencial en tres plantas, una EDIFICABILIDAD máxima de **SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**. (775 m²/m²) en el frente de su parcela y una edificabilidad máxima de **DOSCIENTOS VEINTITRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS** (223,30 m²/m²) en parte del frente de la parcela B, estas dos últimas ubicadas en la franja de servidumbre y ambas de USO Comercial en una planta.

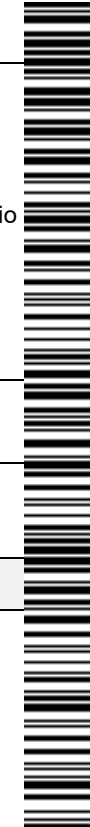
Para la **PARCELA B**, situada en Avenida Maritima 159. Tiene forma aproximadamente trapezoidal de una SUPERFICIE TOTAL de **TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS** (3.684,71 m²), destinados a uso Terciario y Comercial.

Se propone una edificabilidad de **CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS**. (4.367,28 m²/m²). De los cuales tiene asignada una edificabilidad de máxima de **CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS** (4.247,28 m²/m²) de USO Terciario Comercial en tres plantas y una EDIFICABILIDAD máxima **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**. (120 m²/m²) de USO Comercial en una planta ubicados en la franja de servidumbre.



A modo resumen de los parámetros propuestos:

	SUPERFICIE TOTAL	PARCELA	USO PGO	EDIFICABILIDAD DE PARTIDA	USO PAMU	EDIFICABILIDAD PAMU
A	3.194,67 m ²	A _R 1.936,84 m ²	Residencial	4.024,70 m ² /m ²	Residencial	4.153,77m ² /m ²
		A _{C1} 974,53 m ²	Comercial en franja servidumbre		Comercial en franja servidumbre	775 m ² /m ²
		A _{C2} 283,30m ²	Comercial en franja servidumbre		Comercial en franja servidumbre	223,30 m ² /m ²
B	3.684,71 m ²	B ₁ 3.564,71 m ²	Residencial	3.603,30m ² /m ²	Terciario	4.247,28m ² /m ²
		B ₂ 120 m ²	Comercial en franja servidumbre	120m ² /m ²		120 m ² /m ²
R	571,35 m ²					
P	905,26 m ²					
	8.355,99m²	6.879,38m²		7.748 m²/m²		9.519,35m²/m²



Cód. Validación: 6AHYGA9WFDASXK2GFAPL DKRX | Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 22

Para calcular los deberes en esta actuación en suelo urbano es **de aplicación el artículo 54 de la ley 4/2017, de 13 de julio**, del Suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, establece como deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación:

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 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 todo caso, el artículo 314 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, prevé que *“El deber de cesión se podrá sustituir por las formas previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 54,*



apartados 4 y 5": es decir: "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."

2.1. CALCULO DE LOS DEBERES DE DOTACIÓN. Apartado 2.a) del artículo 54 de la Ley 4/2017

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**.

De acuerdo con este artículo, y teniendo en cuenta (i) de un lado, la necesidad de proporcionalidad y acomodo al contenido y alcance de la actuación, tal y como señala el mismo artículo 54 en su apartado 1 – la actuación se desarrolla en suelo urbano consolidado - ,y (ii) de otro, que el precepto no ofrece un concreto método, el procedimiento de cálculo se ha realizado partiendo de las dotaciones existentes y del deber de cesión cumplido en el momento de la edificación del inmueble.

Según Licencia municipal de Construcción aprobada en comisión permanente del Ayuntamiento de Candelaria en sesión ordinaria del día 8 de marzo de 1965, se trata de una construcción del año 1965 por lo que los deberes y estándares urbanísticos que le son de aplicación son los aplicados en la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana, primer texto legal en nuestro ordenamiento que impone las cesiones como obligación. En su artículo 3.1.g) se consagra el deber de cesión obligatoria:

g) *Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en cada polígono, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y no inferior al diez por ciento de la superficie.*

Se imponía, por tanto, una reserva del 10% de la superficie para su destino a espacios libres lo cual, aplicado al caso concreto, nos arroja el siguiente resultado:

PARCELA ORIGEN	10 % SUP DE ESPACIOS LIBRES	PARCELA
11.456 m ² ¹	1.145,60 m ²	10.310,40 m ²

¹ Dato obtenido del informe de datos estadísticos aportados para la obtención de licencia



A continuación, y para cumplir con la finalidad que el legislador asigna a este deber de cesión según el artículo 54.2 a), se habrá de calcular la cesión de suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

Los parámetros utilizados para dicho cálculo a fin de dotar de objetividad al método, son los expuestos en el artículo 138 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias referido a los estándares en suelo urbano no consolidado, destacando su apartado 1:

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

(...) c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.(...)

C. En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

a) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10% de la superficie total ordenada.

b) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el 1% de la superficie total ordenada.

c) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el 3% de la superficie total ordenada.

Del resultado de los usos previstos en este PAMU, 4.153,77 m²/m² corresponden a uso residencial y 5.365,58 m²/m² son uso terciario comercial, se concluye que el suelo no tiene un destino predominantemente residencial sino terciario comercial, por lo que serán de aplicación los estándares del artículo 138.1.C)



1. Aplicación de los estándares para suelo terciario comercial. Art 138.1.C

SUP ORDENADA	10% SUP ESP. LIBRES	1% DOTACIONES	3% EQUIPAMIENTO
8.355,99 m ²	835,60 m ²	83,56 m ²	250,68 m ²
TOTAL			1.169,84 m²

Se calcula a continuación los deberes en la actuación de dotación de cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas de conformidad con las existentes en el momento de la aprobación de la actuación.

c	Dotaciones generadas en la actuación	TOTAL EN REAJUSTE
1.145,60 m ²	1.169,84 m ²	24,24 m ²

Por lo tanto, en este PAMU para garantizar que el índice de calidad de vida no empeore se aporta **la cantidad de 24,24 m² en concepto de cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción.**

En todo caso, el artículo 314 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, prevé que *“El deber de cesión se podrá sustituir por las formas previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 54, apartados 4 y 5”*: es decir: *“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.”*



Se propone es este PAMU ceder para suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar, la superficie correspondiente al total de los metros destinados a paseo marítimo ubicados en la servidumbre de protección que tienen un total de 905,26 m².

Suelo de reajuste	Suelo cedido en la actuación	Diferencia
24,24 m ²	905,26 m ²	881,02 m ²



2.2. CALCULO DE LOS DEBERES DE DOTACIÓN. Apartado 2.b) del artículo 54 de la Ley 4/2017.

*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.*

Para el cálculo del incremento adicional de aprovechamiento en relación a la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de las plusvalías de la comunidad y sabiendo que se trata de una actuación de dotación en el que existe un incremento de edificabilidad se aplica el 15% del incremento en relación con aquel que haya sido legalmente materializado.

1. **Calculo de las unidades de aprovechamiento legalmente materializadas.**

Finca matriz correspondiente al Hotel Tenerife Tour que queda Con una superficie real conforme a recientes mediciones de 8.355,99 m², que linda al norte con parcela de uso privado destinada aparcamiento y equipamiento deportivo; al este con dominio público marítimo terrestre que integra espacios libres destinados a piscinas naturales en estado de abandono; y al Suroeste con vial público Avenida Marítima.



Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable no ordenado, serán de aplicación coeficientes de ponderación por tipologías y usos. Por lo que se calcula a continuación las unidades de aprovechamiento según el tipo de uso:

Se calcula por tanto las unidades de aprovechamiento de lo legalmente materializado sabiendo que **el uso de lo legalmente materializado es de Turístico Hotelero**. Este uso nos da un coeficiente de ponderación de **1,11** utilizando la media de coeficientes de ponderación de este uso en otros planes generales ya que en el Plan General de Candelaria no aparece.

Plan General	Uso	Coeficiente
Guía de Isora	Turístico	1,00
Granadilla	Turístico	1,00
Santa Cruz	Turístico Hotelero	1,20
Los Realejos	Turístico	1,25
		1,11

Calculo del aprovechamiento de lo legalmente materializado según el uso

Sup. construida	Coeficiente de ponderación por uso		Legalmente materializado
4.222,10 m ² / m ² ²	Turístico	1,11	4.686,53 UA

2. Calculo de las unidades de aprovechamiento generadas en la actuación de dotación.

Se calcula a continuación las unidades de aprovechamiento devenidas del PAMU según sus usos y respectivos coeficientes

Se calcula por tanto las unidades de aprovechamiento sabiendo que hay dos usos **el residencial y terciario/ comercial**.

Según el PGO de Candelaria el uso residencial tiene un coeficiente de ponderación de 1.

² Dato obtenido de informe de datos estadísticos aportados para la obtención de licencia



Para el coeficiente de ponderación del uso terciario comercial se utilizará la media de los usos recogidos en otros planes generales ya que el Plan general de Candelaria no aparece recogido.

Plan General	Uso	Coeficiente
Güímar	Comercial	1,20
El Rosario	Terciario Comercial	1,05
Santa Cruz	Comercio	1,30
Guía de Isora	Comercial	1,20
Granadilla	Comercial	1,50
		1,25

Calculo del aprovechamiento generado según los usos en el PAMU

Sup. construida	Coeficiente de ponderación por uso		U A generadas en PAMU
4.153,77 m ² / m ²	Residencial	1	4.153,77 UA
5.365,58 m ² / m ²	Terciario Comercial	1,25	6.706,97 UA
TOTAL			10.860,74 UA

3. Calculo del 15% de la actuación de dotación con incremento de edificabilidad.

UA Legamente materializadas	U A en PAMU	Diferencia	15%
4.686,53 UA	10.860,74 UA	6.174,21 UA	926,13 UA



3. CUADRO RESUMEN DE DEBERES EN ESTE PAMU

DEBERES LEGALES Art 54.	
Apartado 2.a	SUPERFICIE
Cesión de reajuste en m ²	24,24 m ²
CESIONES EN PAMU	
Para cumplimiento de apartado 2.a	SUPERFICIE
CESIÓN suelo de 6 metros de paseo	905,26 m ²
Diferencia	+ 881,02 m ²

DEBERES LEGALES Art 54.		
Apartado 2.b		VALOR
15% en actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.	926,13 UA	360.264,57 € ³
CESIONES EN PAMU		
Para cumplimiento de apartado 2.b		VALOR
COSTE EJECUCIÓN obras para adecuar las zona de D.M.T		341.983,53 € ⁴
Diferencia		- 18.281,57 €

OBLIGACIONES DE URBANIZACION		
CONCEPTO	SUPERFICIE	VALOR
URBANIZACION de 6 metros de paseo en servidumbre de transito		304.505,00 € ⁵
TOTAL MONETIZADO PARA ADQUIRIR CONDICIÓN DE SOLAR		304.505,00 €

COMPROMISOS DE CESION Y URBANIZACION ASUMIDOS EN ESTE PAMU		
CONCEPTO	SUPERFICIE	VALOR
CESIÓN suelo de 4 metros de retranqueo	571,35 m ²	
Monetización de la cesión del suelo de retranqueo		174.850,24 € ⁶
URBANIZACION de 4 metros de retranqueo en servidumbre de protección		121.651,85 € ⁷
TOTAL MONETIZADO DE COMPROMISOS ASUMIDOS EN PAMU		296.502,09 €

³ Resulta de multiplicar al 15% de incremento el valor de repercusión de suelo previsto en informe de valoración emitido por oficina técnica (389€/m²).

⁴ Dato obtenido del DOC 8 Proyecto Básico de Urbanización calculado con IGIC.

⁵ Dato obtenido del DOC 8 Proyecto Básico de Urbanización calculado con IGIC

⁶ Resulta de multiplicar el suelo de retranqueo por el valor del suelo según informe de tasación de DOC 7. 306,03€/m²

⁷ Dato obtenido del DOC 8 Proyecto Básico de Urbanización calculado con IGIC



Aportación para cumplimiento de Art 54.1 a)		Compromisos asumidos extras a los deberes legales		Aportación para cumplimiento de Art 54.1 b)		Compromisos asumidos extras a los deberes legales		COMPROMISOS DE URBANIZACION
Deberes legales	SE APORTA	COMPROMISOS DE Cesiones de suelo	DIERENCIA	Deberes legales	SE APORTA	Monetización de compromisos asumidos	DIERENCIA	
24,24m ²	905,26m ²	+571,35m ²	+1.452,37m ²	360.264,57€	341.983,53€	+296.502,09 €	+278.221,05€	<ul style="list-style-type: none"> Ejecución de plaza solárium en DMT según presupuesto aportado en DOC 8 Anteproyecto Básico de Urbanización Urbanización de paseo marítimo en servidumbre de tránsito según presupuesto aportado en DOC 8 Anteproyecto Básico de Urbanización Urbanización de superficie de retranqueo e servidumbre de protección según presupuesto aportado en DOC 8 Anteproyecto Básico de Urbanización
TOTAL DE SUELO APORTADO 1.476,61 m²				TOTAL DE APORTACION +638.485,62 €				
Resumen de deberes y compromisos						905, 26 m ² de cesión		Ejecución de urbanización de retranqueo, de servidumbre de tránsito, y DMT
						571,35 m ² de cesión		



Cód. Validación: 6AHYGA9WPDASXK2GFALDKRRX1 Verificación: https://csc.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona el 21 de 22 de 2023

4. CONCLUSIONES

Con este documento se cumplimenta las exigencias de la Legislación Urbanística, manifestando el técnico redactor la veracidad y exactitud de los datos aportados en este proyecto, en la ciudad de Candelaria, a diciembre de 2022

Fdo.: L. JANET MESA MARRERO

Arquitecta

Colg. N.º 2.501

MESA
MARRERO
LIDIA JANET -
43813171B

Firmado digitalmente por MESA
MARRERO LIDIA JANET - 43813171B
Fecha: 2023.01.03 13:44:12 Z

