

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE MOGÁN

**APROBACIÓN INICIAL**  
**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**



**VOLUMEN III:**  
**DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**


**TOMO III: PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO  
FINANCIERO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**




## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>2. CONTENIDO.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>9</b>
3.1. Alcance y determinaciones normativas.....	9
3.2. Programación: plazos y prioridades.....	10
3.3. Estructura de la programación.....	13
3.3.1. Datos de las actuaciones.....	14
3.3.2. Identificación de las actuaciones.....	15
3.3.3. Planimetría de las actuaciones.....	16
3.4. Programación.....	16
3.4.1. Ordenación Directa. (OD).....	16
3.4.1.1. Sistemas Generales.....	17
3.4.2. Ordenación Remitida. (OR).....	19
3.4.2.1. Suelo Urbano Consolidado (SUCO).....	19
3.4.2.2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO).....	20
3.4.2.3. Suelos Urbanizables No Ordenados (SUNOR).....	20
3.4.2.4. Asentamientos Rurales y Agrícolas. (AR y AG).....	21
3.4.2.5. Otros Planes Especiales.....	22
<b>4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....</b>	<b>23</b>
4.1. Alcance y contenido.....	23
<b>5. ESTUDIO ECONÓMICO.....</b>	<b>24</b>
5.1. Valoración económica de las actuaciones.....	24
5.1.1. Obtención del suelo.....	24
5.1.2. Valoración económica de la adquisición de suelo.....	25
5.1.3. Valoración económica de la ejecución de las obras.....	28
<b>6. CUADROS DE INVERSIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.....</b>	<b>31</b>
6.1. Infraestructuras Viarias. (IV).....	31
6.2. Infraestructuras Hidráulicas: Abastecimiento (IA) y Saneamiento. (IS).....	33
6.3. Espacios Libres (EL) y Usos Comunitarios (MC).....	35
6.4. Instrumentos de Desarrollo (PE).....	35
<b>7. ESTUDIO FINANCIERO.....</b>	<b>37</b>
7.1. Consideraciones previas.....	37
7.2. Presupuesto de ingresos: derechos liquidados.....	38
7.3. Presupuesto de gastos: obligaciones reconocidas netas.....	38
7.4. Situación presupuestaria.....	39
7.5. Estimación de disponibilidad financiera municipal.....	45
7.6. Estimación de Ingresos por aprovechamientos urbanísticos.....	46

7.7. Indemnizaciones por alteraciones de planeamiento.....	48
<b>8. CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PGOS.....</b>	<b>49</b>
8.1. Infraestructuras Viarias (IV).....	49
8.2. Infraestructuras Hidráulicas: Abastecimiento (IA) y Saneamiento (IS).....	51
8.3. Espacios Libres (EL) y Usos Comunitarios (MC).....	53
8.4. Instrumentos de Desarrollo (PE).....	54
<b>9. VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA DEL PGOS.....</b>	<b>56</b>
<b>10. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO DE SECTORES Y ÁMBITOS DE SUELO URBANO.....</b>	<b>56</b>
<b>11. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>57</b>
<b>12. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS LOCALES.....</b>	<b>58</b>
12.1. Ingresos tributarios.....	60
12.1.1. Impuesto de bienes inmuebles (IBI). (Anual).....	62
12.1.2. Impuestos de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM). (Anual).....	69
12.1.3. Tasa por prestación del servicio de recogida domiciliar de Basura o Residuos sólidos urbanos. (Anual).....	71
12.1.4. Resumen de los Ingresos Tributarios.....	73
12.2. Gastos de Mantenimiento y Conservación de la Urbanización.....	74
12.3. Sostenibilidad Económica.....	76
<b>13. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....</b>	<b>78</b>

 Firmado a los efectos de constatar que este documento pertenece al Plan General de Ordenación Supletoria de Mogán

Silvia Esplá Marín, Jefa de proyecto  
 Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A.

  
 gesplan  
 C/ La Osa y Castiello, 74  
 35003 Las Palmas de Gran Canaria  
 T. 928 301 150 F. 928 380 299  
 contacto@gesplan.es

## 1. INTRODUCCIÓN.

Los planes generales de ordenación (PGO) son un instrumento de ordenación urbanística, definen el modelo territorial y urbanístico, establecen las determinaciones de ordenación y del proceso de planificación de la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

El presente Tomo está conformado por dos bloques interrelacionados, el Estudio Económico-Financiero y la Memoria de Sostenibilidad Económica. El Estudio se estructura a través del análisis de la inversión y financiación municipal necesaria para la ejecución del modelo de ordenación establecido en la Memoria Justificativa del presente PGOs y, la Memoria analiza el impacto sobre las haciendas locales de las actuaciones de transformación urbanística y la suficiencia y adecuación de usos productivos.

## 2. CONTENIDO.

En cuanto al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística entre los que se encuentra el PGOs, el artículo 140 de la LSENPC establece el siguiente:

*Artículo 140 Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística*

*1. Los planes generales, los planes parciales y los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:*

*A. Documentación informativa:*

*a) Memoria informativa.*

*b) Planos de información.*

*B. Documentación de ordenación:*

*a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta ley.*

*b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.*

*c) Normativa.*

*d) Programa de actuación urbanística, si procede.*

*e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.*

C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

E. Documentación ambiental.

2. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.

Por su parte el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC) aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre desarrolla con mayor precisión el contenido en el artículo 58, en el que desarrolla la documentación que deben incluir los instrumentos de ordenación urbanística:

*Artículo 58.- Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 7. Catálogos; 8. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.

Con respecto al contenido del presente documento se desarrolla en el RPC en los artículos 64 Estudio económico-financiero y 65 Informe de sostenibilidad económica en los siguientes términos:

Artículo 64.- Estudio económico-financiero.

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.

2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:

a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.

b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

(...)

Artículo 65.- Informe de sostenibilidad económica.

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales.

Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.

Por lo que respecta al Programa de actuación urbanística, el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC) aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, en su artículo 4 la intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución, aclara el alcance de su intervención en los siguientes términos:

*Artículo 4.- Intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución.*

*Las administraciones públicas ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación. La intervención de las administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:*

*a) La dirección, inspección y control de la actividad de gestión y ejecución a fin de asegurar que se produzca de conformidad con los instrumentos de ordenación y gestión en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido.*

*b) La determinación de la forma de gestión de su propia actividad y la realización de las obras de urbanización y edificación, o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público, pudiendo utilizar para la gestión de la actividad de ejecución todas las formas y modalidades admitidas por la legislación urbanística y de ordenación territorial, de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local que sean adecuados a las características de la actuación.*

*c) La ejecución de los sistemas generales y dotaciones públicas.*

*d) La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga en el planeamiento.*

*e) La delimitación de la unidad de actuación, la elección del sistema de ejecución y, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.*

*f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación, cuando no corresponda a entidad urbanística constituida al efecto.*

Por tanto todos los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar los plazos para desarrollar su ordenación estructural y ejecutar las actuaciones de ordenación directa, un estudio económico-financiero y la memoria o informe de sostenibilidad económica en los términos expuestos, que coinciden con el contenido exigido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU).

En síntesis, el Plan General de Ordenación Supletorio de Mogán (PGOs) establece el modelo de ocupación y la ordenación urbanística estructural, y organiza la gestión temporal de su ejecución. Este objetivo se consigue a través del desarrollo de los siguientes elementos que conforman el contenido exigido en la LSENPC:

- Programa de actuación: fija plazos o etapas de la ordenación estructural y pormenorizada a gestionar y ejecutar por el Plan, de tal forma que se materialicen los objetivos, directrices y estrategias propuestas.
- Estudio económico-financiero: propone una cuantificación dineraria o valoración monetaria del coste de la ejecución de las actuaciones previstas, esto conformará el Estudio económico, y realiza un análisis de las cuentas municipales partiendo de la situación, caracterización y evolución de sus presupuestos liquidados, a través de los indicadores de saneamiento económico-financiero, esto formará el Estudio financiero. Este análisis da como resultado la estimación de las disponibilidades presupuestarias municipales (Estudio financiero) para hacer frente las inversiones previstas (Estudio económico).
- Viabilidad económica-financiera del PGOs: se desprende del análisis conjunto del estudio económico y del financiero, cuyo resultado pone de manifiesto si la administración local puede asumir el conjunto de actuaciones propuestas.
- Viabilidad económica de los ámbitos y sectores de suelo: estudio que demuestra que los aprovechamientos lucrativos asignados igualan o superan a los costes derivados de la ejecución urbanística.
- Memoria de sostenibilidad económica: de las actuaciones de transformación urbanística dónde se pondera en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. Incorpora además la suficiencia y adecuación de los usos productivos en el municipio de Mogán.

A continuación se desarrolla cada uno de los elementos que conforman el contenido del presente documento.



### 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

#### 3.1. Alcance y determinaciones normativas.

El Programa de Actuación establece la proyección temporal de la gestión y ejecución de las actuaciones que derivan de la intervención pública en el PGOs, incorpora el tiempo como una nueva variable del modelo físico de ocupación del territorio definido en la ordenación urbanística. Esto supone establecer un horizonte temporal y prioridad de la ejecución de las actuaciones previstas de tal forma que se alcancen los objetivos y estrategias propuestas en el Plan.

Se programan las actuaciones propuestas por el presente PGOs y el desarrollo de los ámbitos y sectores de suelo.

Por lo que respecta a la programación o plazos máximos es el artículo 198 de la LSENPC la que establece la organización temporal de la ejecución del planeamiento tal y como sigue:

*1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:*

*a) Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:*

*1) Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.*

*2) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.*

*3) Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.*

*b) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.*

*2. Reglamentariamente se podrán regular los criterios y condiciones para la fijación de los plazos a que se refiere el presente artículo.*

Al respecto el RGEPC en su artículo 6 realiza matizaciones a lo establecido en la LSENPC:

*Artículo 6.- Organización temporal de la ejecución del planeamiento.*

*1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para presentar a trámite:*

*a) Los instrumentos para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.*

b) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.

c) Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.

d) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

e) Para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la consideración de solar, así como para el inicio y terminación de las obras de edificación.

(...)

Además también se procede a determinar el plazo de expropiación de los sistemas generales y de otras actuaciones públicas.

### **3.2. Programación: plazos y prioridades.**

Para la organización temporal de la ejecución y gestión de las determinaciones del PGO supletorio, el programa de actuación se ha organizado en diez años, distribuidos en dos quinquenios, se le asigna (1) al primer quinquenio y (2) al segundo quinquenio.

Los artículos 257.2 “Forma de ejecución de los sistemas generales” y el 323.1 “Inactividad administrativa en la expropiación” de la LSENPC, determinan que el plazo para obtener el suelo de sistemas generales a través de expropiación debe tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene, con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución.

En cuanto a los plazos para la presentación de la ordenación pormenorizada no se establecen, lo que se establece es que pasado un año desde la aprobación del planeamiento cualquier empresario aunque no sea titular de la propiedad podrá presentar propuestas al plan parcial, según establece el artículo 210 de de la LSENPC, el mismo contenido se reproduce en el artículo 64 del RGEPC.

*Artículo 210. Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.*

- 1. Aprobado el plan general de ordenación, cuando no exista ordenación pormenorizada, las personas propietarias podrán presentar una propuesta de plan parcial.*
- 2. Transcurrido el año de vigencia del planeamiento, cualquier empresario con capacidad para contratar con la Administración que no sea titular de propiedad podrá presentar propuestas de plan parcial, sin perjuicio de que también lo hagan las personas propietarias.*
- 3. La tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial o especial, según corresponda, se realizará de conformidad con lo previsto en la presente ley.*

Por lo que respecta a los plazos para la ejecución de los suelos urbanizables y ámbitos de suelo urbano no consolidado, que cuenten con una ordenación pormenorizada aprobada y tenga establecido un sistema de ejecución privada, se han previstos los plazos máximos establecidos en el RGEPC en su artículo 6.

*Artículo 6.- Organización temporal de la ejecución del planeamiento.*

*(...)*

- 2. Con carácter subsidiario, para el supuesto que el planeamiento urbanístico no establezca plazos máximos, se determinan los siguientes plazos máximos para la gestión y ejecución de planeamiento:*
  - a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada cuatro años desde la entrada en vigor del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada y delimite el ámbito.*
  - b) Para el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas: dos años desde el establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento en el sistema de cooperación.*
  - c) Para la realización de las obras de urbanización: dos años desde el inicio de las obras que deberán comenzar en el plazo de un año desde la aprobación del proyecto de urbanización si se produce al tiempo del proyecto equidistributivo o un año desde la aprobación de este último.*
  - d) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones de nueva urbanización: dos años desde la recepción de las obras de urbanización.*

e) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones sobre medio urbano dos años desde la recepción de las obras de urbanización de la actuación.

f) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas en suelo urbano consolidado no sujetas a actuación urbanística: dos años desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime.

g) Para comenzar las obras de edificación: cuatro años desde el otorgamiento de la licencia, cuando ni el planeamiento ni la resolución de otorgamiento de dicha licencia establezcan un plazo máximo.

h) Para concluir las obras de edificación: cuatro años desde el comienzo de las obras, cuando ni el planeamiento ni la resolución de otorgamiento de la licencia establezcan un plazo máximo.

Una vez transcurrido estos plazos máximos legitima a lo establecido en el artículo 199 de la LSENPC y con mayor desarrollo en el artículo 7 del RGEPC:

*Artículo 7.- Transcurso de los plazos máximos.*

1. *El vencimiento de los plazos que se establezcan no impedirá la presentación a trámite de los instrumentos ni tampoco la continuación de las obras de urbanización, sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar expediente de declaración de incumplimiento, con audiencia del interesado, cuando se haya producido un cambio en la ordenación territorial o urbanística aplicable con el que deviene incompatible promover esos actos más allá de los plazos.*

2. *En particular, cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior faculta a la administración actuante, previa ponderación de las circunstancias concurrentes, para el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.*

3. *La facultad a que se refiere el apartado anterior, lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación y, además, de la facultad de reclasificar a suelo rústico, una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada de un ámbito, sector o unidad de actuación sin que se hubiere presentado iniciativa para la determinación del sistema, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.*

4. En todo caso, el transcurso de los plazos a que se refiere el artículo anterior sin haber cumplimentado las obligaciones correspondientes constituye causa de no indemnización en el caso de que, con posterioridad, sea alterada la ordenación o las condiciones de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación estatal sobre suelo.

5. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos para solicitar la licencia de edificación determinará la declaración de su incumplimiento, así como la incoación del procedimiento de ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario mediante concurso público convocado al efecto de conformidad con el procedimiento establecido en este Reglamento.

Aclarar que para el caso de la programación de los ámbitos de suelo remitidos a Plan Parcial, los plazos máximos para presentar a trámite el correspondiente PP se basan en el artículo 221 de la LSENPC, se puede proceder a desclasificar el suelo urbanizable por parte del Ayuntamiento si no se presenta la iniciativa de gestión antes de los 5 años:

*Artículo 221. Reclasificación a suelo rústico*

1. Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la clasificación de un sector sin que se hubiere presentado una iniciativa privada, la Administración, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, podrá reclasificar el suelo a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.

2. La facultad a que se refiere el apartado anterior lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación en los supuestos previstos en la presente ley.

Es por todo ello que la programación de los plazos para la presentación de la ordenación pormenorizada de los suelos establecida en el presente documento difiere de la establecida para el resto de las actuaciones y se establece en anualidades, 2 años (1) y 4 años (2).

### **3.3. Estructura de la programación.**

La programación sigue la estructura de la sistematización que realiza el presente PGOs para la ordenación de los suelos urbanos, urbanizables, asentamientos rurales, Sistemas generales y Equipamientos Estructurantes como sigue:

1. Ordenación Directa (OD): Sistemas Generales, que por su importancia en el territorio es necesario que la ordenación se establezca por este PGOs, incorporando las determinaciones urbanísticas que viabilicen su ejecución material, sin necesidad de remitirlo a un planeamiento urbanístico de desarrollo. Para ellos se realiza la programación y estimación de la inversión necesaria para su ejecución.

Los Sistemas Generales pueden estar incluidos o adscritos a sectores, en este caso se cede el suelo gratuitamente, o no están adscritos ni incluidos y en este caso se obtienen por expropiación.

2. Ordenación de planeamiento transitorio (OPT): Áreas de suelo urbano ordenado por las NNSS. Estas áreas no están sujetas a programación.

3. Ordenación de planeamiento diferido (OPD): Áreas y sectores que cuentan con planeamiento urbanístico de desarrollo anterior a las NNSS y que fija su ordenación pormenorizada, hasta que se redacte el PGO que sustituya a este supletorio. Estas áreas no están sujetas a programación.

4. Ordenación remitida (OR): Áreas, ámbitos o sectores delimitados en los Anexos de este PGOs y que se remiten a Plan Parcial (PP) o Plan Especial (PE). Sobre estos se procederá a su programación y a la valoración económica-financiera de los que están remitidos a Plan Especial.

Estos suelos de ordenación remitida se distribuyen de la siguiente forma por áreas, ámbitos o sectores:

- Área: suelos urbanos. (SUCO). Se programan y valoran los remitidos a PE.
- Ámbitos: suelos urbanos no consolidados (SUNCO). Para estos suelos se procede a programar todos los suelos.
- Sectores: suelos urbanizables no ordenados. (SUNOR). Se programan todos los suelos.
- Área: asentamientos rurales y agrícolas (AR y AG). Se han remitido a un Plan Especial la totalidad de los suelos de asentamientos.

### **3.3.1. Datos de las actuaciones.**

Cada una de las actuaciones contiene los siguientes datos generales que permiten su identificación, localización espacial y periodo previsto para su desarrollo. Estos datos aparecen en los cuadros de programación del presente documento.

Los datos son los siguientes:

- Identificación: código de identificación de la actuación.
- Denominación: establece el uso y su localización.
- Datos del suelo:
  - Superficie: superficie de la actuación.
  - Obtención del suelo: forma de obtención del suelo.
  - Superficie a expropiar: m<sup>2</sup>s.
  - Valor unitario: valor del suelo en m<sup>2</sup>s.
  - Coste suelo: superficie a expropiar por el valor unitario.
  - Agente Inversor: Se determina el agente inversor y su porcentaje de participación en la obtención del suelo.
- Datos de la Ejecución de la Actuación:
  - Coste ejecución: valor del coste en función del precio del m<sup>2</sup> de ejecución de la actuación atendiendo a los módulos de valoración según uso.
  - Agente Inversor: Se indica el agente inversor y su porcentaje de participación, para la ejecución de la obra.

Por lo que respecta al agente financiador se asignan sin perjuicio de que pueda ser asumida por otro agente público o privado. La prioridad de la actuación se asigna sin perjuicio de que ello pueda suponer el adelantar o retrasar su inicio, ya sea por disponibilidad presupuestaria o por importancia de la misma; esto es así porque el Programa de Actuación lo que establece es el inicio de la actuación.

### 3.3.2. Identificación de las actuaciones.

Al tratarse de un plan de ordenación estructural las actuaciones se refieren a sistemas generales por lo que se estructuran a través de los usos globales del modelo, en los siguientes:

- Usos comunitarios:
  - Social/Recreativo (SR).
  - Religioso (RE).
  - Cultural (CU).

- Deportivo (DP).
- Sanitario (SA).
- Administrativo (AD).
- Comercial (CO).
- Usos múltiples comunitarios (MC).
- Uso de Espacio libre.
  - Espacio libre público: (EL): Plazas, jardines, parques urbanos, zonas verdes,...
  - Playa de tipo urbano.
- Infraestructuras y de servicios urbanos:
  - Portuario (P): deportivo (DP) y puerto de interés general (IG).
  - Abastecimiento (IA) y saneamiento (IS): tratamiento de agua.
  - Transporte y comunicaciones: red de carreteras (IV), red ciclista (IC)...

### **3.3.3. Planimetría de las actuaciones.**

Las determinaciones gráficas que dan lectura del Programa de Actuación aparecen recogidas en los planos de ordenación siguientes:

- *OE.3 Sistematización de la Ordenación.*

### **3.4. Programación.**

Una vez establecida la tipología de las actuaciones, la definición y las determinaciones gráficas de las mismas, se procede a exponer su programación.

#### **3.4.1. Ordenación Directa. (OD).**

Se incluyen las actuaciones de sistemas generales, su ordenación se realiza en el presente PGOs a través del "Fichero de Ordenación Directa de los Sistemas Generales" del Anexo I del Volumen de Ordenación, existen intervenciones que se incorporan pero no están incluidas en el fichero como son las EBAR y la mejora y/o acondicionamiento de vías existentes.

En este fichero también se incorporan los equipamientos estructurantes, suelen ser de carácter privado, por lo que la gestión y ejecución no le corresponde a la Administración, se incluiría su



programación y su presupuesto especificando que serían asumidos por los particulares, pero al respecto aclarar que el presente PGOs no contempla Equipamientos Estructurantes nuevos.

En la ordenación directa también se suelen incluir las medidas ambientales para prevenir y reducir, en la medida de lo posible, el efecto negativo de las determinaciones del PGOs que son de aplicación general a los distintos tipos de suelo e infraestructuras. Las citadas medidas ambientales aparecen descritas en el Estudio Ambiental Estratégico del PGO supletorio pero no contienen el nivel de detalle para ser evaluadas económicamente, por lo que no se incluyen en el estudio económico financiero al no ser susceptibles de valoración.

Se procede a continuación a especificar los sistemas generales propuestos por el presente PGOs o los existentes sujetos a modificación o a ejecución.

#### 3.4.1.1. Sistemas Generales.

Siglas	Actuación	Prioridad
<b>INFRAESTRUCTURA VIARIA (IV)</b>		
SG-IV1	Conexión GC-500 Playa de Tauro-Morro del Guincho	(1)
SG-IV2	Conexión C/Drago	(1)
SG-IV3	Adecuación GC-500 - Arguineguín	(1)
	Adecuación GC-500 - Patalavaca	(1)
	Adecuación GC-500 - Anfi del Mar	(1)
	Adecuación GC-500 - Puerto Rico	(1)
	Adecuación GC-500 - Amadores	(1)
	Adecuación GC-500 - Playa de Tauro	(1)
	Adecuación GC-500 - Playa del Cura	(1)
	Adecuación GC-500 - Taurito	(1)
SG-IV4	Mejora Travesías urbanas GC-200 - Las Burrillas	(1)
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - El Palmito	(1)
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - El Hornillo	(1)
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - La Humbridilla	(1)
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - Molino de Viento	(1)
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - La Vistilla	(1)
SG-IV5	Mejora de la sección transversal de ejes estructurantes- Avda. Tomás Roca Bosch	(1)

Siglas	Actuación	Prioridad
<b>INFRAESTRUCTURA VIARIA (IV)</b>		
SG-IV6	Mejora de la sección transversal de ejes estructurantes- Calle Azahar	(1)
SG-IV7	Mejora de la sección transversal de ejes estructurantes- Conexión Puerto Arguineguín	(1)
SG-IV8	Conexión Norte Calle Drago	(2)

Siglas	Actuación	Prioridad
<b>ABASTECIMIENTO (IA)</b>		
SG-IA1	EDAM Barranco de Mogán 4.000 m3/día	(2)
SG-IA2	EDAM Barranco de Arguineguín 5.000 m3/día	(1)
SG-IA3	EDAM Barranco del Cura 5.000 m3/día	(1)
SG-IA4	Ampliación EDAM Puerto Rico 3.500 m3/día	(1)
SG-IA5	Acondicionamiento Depósito Barranquillo de Andrés 500 m3/día	(1)
SG-IA6	Acondicionamiento Depósito Alto Loma Pino Seco 2.000 m3/día	(1)
SG-IA7	Depósito Soria 500 m3/día.	(1)
SG-IA8	Depósito Alto Balito-La Verga 6.000 m3/día	(2)
SG-IA9	Depósito Loma II 3.000 m3/día	(2)
SG-IA10	Depósito Alto Taurito 3.000 m3/día	(2)

Siglas	Actuación	Prioridad
<b>SANEAMIENTO (HI)</b>		
SG-IS1	Ampliación de la EDAR Barranquillo de Andrés 50 m3/día	(2)
SG-IS2	Mejora Tecnología EDAR Motor Grande 7600 m3/día	(2)
SG-IS3	Mejora Tecnología EDAR Las Casillas	(2)
SG-IS4	EDAR Ampliación de Playa de Mogán 2.400 m3/día	(1)
SG-IS5	EDAR Barranco del Cura 4.000 m3/día	(1)

Siglas	Actuación	Prioridad
<b>SANEAMIENTO (HI)</b>		
SG-IS6	EDAR Taurito 3.000 m3/día	(2)
SG-IS7	EDAR Mesa de Las Vacas 8.000 m3/día	(2)
SG-IS8	Depósito de Riego Las Perreras 1.500 m3/día	(1)
SG EBAR SUNOR Ampliación Loma de Pino Seco 3.000 m3/día		(2)
SG EBAR SUNOR Ampliación Las Lomas 1.500 m3/día		(2)
SG EBAR SUNOR La Verga 1.700 m3/día		(1)
SG EBAR SUNOR Las Calas 1.000 m3/día		(1)

Siglas	Actuación	Prioridad
<b>ESPACIOS LIBRES Y COMUNITARIO (EL, MC)</b>		
SG-EL2	Parque Litoral Taurito	(2)
SG-EL3	Parque Ambiental Las Calas - La Verga	(2)
SG-EL-MC1	Mogán Casco	(2)
SG-EL-MC2	Las Lomas	(2)
SG-EL-MC3	Pueblo Tauro	(2)
SG-CU1	Molino de Viento	(2)

### 3.4.2. Ordenación Remitida. (OR).

Se expone a continuación la programación de las áreas, ámbitos y sectores de suelo urbano, se diferencia entre (1) plazo máximo de 2 años para presentar el Plan Parcial, y segundo (2) el plazo máximo para presentar el Plan parcial es de 4 años, a partir de la aprobación definitiva del PGOs.

#### 3.4.2.1. Suelo Urbano Consolidado (SUCO).

Se programan los SUCO remitidos a Plan Especial porque el responsable de la ejecución y la asunción del coste corresponde al Ayuntamiento, es por ello que se hace referencia a la superficie del ámbito remitido para valorar el coste de su ejecución.

Siglas	Denominación	Prioridad
PEO-PCH	Plan Especial de Ordenación de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Los Almácigos	(2)
PEO-PU	Plan Especial de Ordenación para la mejora del paisaje urbano y la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Mogán Casco	(2)
PEO-PU	Plan Especial de Ordenación para la mejora del paisaje urbano y la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Molino de Viento	(2)
PEOP	Plan Especial de Ordenación Pormenorizada del Suelo urbano de La Humbridilla, El Hornillo y El Palmito	(1)

#### 3.4.2.2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO).

Los suelos urbanos no consolidados cuya ordenación se remite a PP deben ser asumidos por los particulares y proceder al desarrollo de los mismos.

Denominación	Prioridad
SUNCO Mogán Casco	(2)
SUNCO Molino de Viento	(2)
SUNCO Barranco de Taurito	(2)
SUNCO Playa del Cura	(2)
SUNCO El Platero	(2)
SUNCO Morro el Guincho	(1)
SUNCO Ampliación Halsodalen	(1)
SUNCO-RVP Loma de Pino Seco	(1)
SUNCO El Horno	(1)

#### 3.4.2.3. Suelos Urbanizables No Ordenados (SUNOR).

Los SUNOR cuya ordenación se remite a PP deben ser asumidos por los particulares.

Denominación	Prioridad
SUNOR-R Mogán Norte	(1)
SUNOR-R Mogán Sur	(2)
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	(2)
SUNOR-R Ampliación El Cercado	(2)
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	(2)
SUNOR-T Costa de Taurito	(1)
SUNOR-T Anfi Tauro	(1)
SUNOR-T Ampliación Pueblo Tauro (Polígono 1 Pueblo Tauro)	(1)
SUNOR-R Ampliación El Platero	(2)
SUNOR-T Calas	(1)
SUNOR-T La Verga	(1)
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	(2)
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	(2)
SUNOR-MC Barranco de Arguineguín	(2)
SUNOR-I Pino Seco	(2)
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	(2)

#### 3.4.2.4. Asentamientos Rurales y Agrícolas. (AR y AG)

Sigla	Denominación	Superficie (Ha)	Prioridad
PEOPA	Plan Especial de Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos	39,04	(2)

Este Plan especial incluye todos los asentamientos rurales y agrícolas de Mogán:

Nomenclatura	Asentamiento	Superficie(Ha)
Asentamientos Rurales		
OR-5.1	Las Casillas	1,79
OR-5.2	Los Navarros	0,68

Nomenclatura	Asentamiento	Superficie(Ha)
OR-5.3	Las Burrillas	1,24
OR-5.4	El Codeso	0,88
OR-5.5	Junqueral - Caidero	1,08
OR-5.6	Las Filipinas	1,67
OR-5.7	Los Peñones	0,58
OR-5.8	El Sao	0,82
OR-5.9	Hornos de la Teja La Barrera	1,97
OR-5.10	Los Llanos	0,67
OR-5.11	Huerta de Soria	0,88
OR-5.12	Barranco del Cura	0,71
OR-5.13	Barranquillo Andrés	1,54
OR-5.14	Soria	1,35
<b>Asentamientos Agrícolas</b>		
OR-5.15	La Vistilla	4,47
OR-5.16	Las Burrillas	4,13
OR-5.17	El Sao	5,50
OR-5.18	La Majadilla	4,69
OR-5.19	Las Filipinas	4,39

#### 3.4.2.5. Otros Planes Especiales.

Sigla	Denominación	Prioridad
PEO-0 GC-1/GC-500	OR-0 Plan Especial de Ordenación de remodelación del enlace de Arguineguín en la GC-1 y variante de la GC-500	(1)
	Plan Especial de ordenación de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero	(2)
	Plan Especial de Ordenación de las infraestructuras de telecomunicaciones	(2)
	Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales	(2)

## 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

### 4.1. Alcance y contenido.

El objeto del Estudio Económico – Financiero es comprobar la viabilidad económica del PGOs a través de la determinación del coste y la financiación de sus previsiones, de tal forma que se consiga el equilibrio entre la inversión y la financiación de las actuaciones que definen el modelo.

El contenido del “Estudio Económico-Financiero” se establece en el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC) en el artículo 64 donde se especifica que debe contener la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con la especificación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

Literalmente el artículo 64 del RPC recoge:

*Artículo 64.- Estudio económico-financiero.*

*1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.*

*2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*

*a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.*

*b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.*

*3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:*

*(...)*

Este Estudio Económico-Financiero se divide, en este documento en dos partes:

- Estudio Económico: análisis de los costes de las actuaciones propuestas en el PGOs de Mogán.
- Estudio Financiero: análisis de las posibilidades de financiación del agente responsable de la ejecución del PGOs, las cuentas económicas del Ayuntamiento de Mogán.

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO.

El objeto del Estudio Económico es la determinación y estimación de los costes de las actuaciones públicas previstas en el Programa de Actuación, para la implementación del modelo de ordenación definido, así como la asignación de la inversión a los organismos o entidades responsables del pago de las mismas, directriz con carácter indicativo.

### 5.1. Valoración económica de las actuaciones.

Consiste en el cálculo del coste monetario, presupuesto de gastos, de la ejecución de las actuaciones, este análisis se realiza a través de las siguientes partidas de costes:

- Coste del suelo, cuando sea necesario obtenerlo.
- Coste de ejecución de las construcciones o instalaciones.

#### 5.1.1. Obtención del suelo.

En las actuaciones no incluidas en ámbitos, unidades de actuación o sectores delimitados, no existe obligatoriedad por parte de los propietarios de ceder el suelo, por lo que puede implicar un coste para la administración actuante. Este coste puede ser directo, si la obtención es por compra o expropiación, e indirecto si es por la firma de un Convenio Urbanístico por el que se establece algún tipo de contraprestación al propietario.

En el caso de sistemas generales incluidos o adscritos la cesión del suelo es obligatoria por parte de los propietarios que formen parte del sector, ámbito o unidad de actuación, tal y como se establece en los artículos 44 b) y 50.b) del LSENPC.

En lo que respecta a los sistemas generales no incluidos, su ejecución y plazo se regula por el artículo 257 del LSENPC:

*Artículo 257. Forma de ejecución de los sistemas generales.*

- 1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.*
- 2. La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene, con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución.*
- 3. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.*



Por lo que respecta a las dotaciones o sistemas locales, la ejecución de las mismas se sujetará a lo determinado en el artículo 259 del LSENPC:

*Artículo 259. Actuaciones urbanísticas aisladas.*

- 1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.*
- 2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo lo previsto en el artículo 56.1.b) de esta ley.*
- 3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas.*

En cuanto al plazo para expropiar el suelo de sistemas locales, se considera el plazo de 4 años según lo dispuesto en el artículo 323 .1 del LSENPC:

*Artículo 323. Inactividad administrativa en la expropiación*

- 1. Transcurridos cuatro años desde la publicación del planeamiento que legitime la expropiación, por precisar la actuación con suficiente grado de detalle para permitir su ejecución, sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la administración competente para la ejecución del plan.*

(...)

Para el presente PGOs al no incluir la ordenación pormenorizada no se incluyen dotaciones o sistemas locales.

### **5.1.2. Valoración económica de la adquisición de suelo.**

Los presupuestos económicos calculados como costes de suelo deben ser considerados como una estimación orientativa, ya que los costes definitivos estarán sujetos a los posibles convenios entre las partes, resoluciones de los jurados de expropiación y en su caso, resoluciones judiciales que tuviesen lugar.

La valoración del suelo se ha realizado conforme a su naturaleza, con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, según el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Ley del Suelo 2015) aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015 de 20 de junio, resultando una valoración de suelo en

situación de urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización, y otra valoración de suelo en situación de rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana.

La LSENPC ha procedido a realizar la equivalencia de los suelos a efectos de situación del suelo de la Ley del Suelo del 2015 y lo hace en el artículo 31 en los siguientes términos:

*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.*

En base al artículo los suelos urbanos, consolidados o no, se encuentran en situación de suelo urbanizado y los urbanizables en situación de rural.

Valoración del suelo en situación de urbanizado:

El valor de repercusión del suelo se obtiene mediante la ponencia de valores del municipio de Mogán que entra en vigor en el año 1995, donde se aplican los valores de repercusión calculados por el método residual estático en suelo urbano consolidado en cada zona de valor y aplicando el coeficiente de actualización del 1,06.

Este coeficiente fue publicado por Real Decreto-ley 20/2017, de 29 de diciembre, por el que se prorrogan y aprueban diversas medidas tributarias y otras medidas urgentes en materia social, dónde quedan fijados para 2018 los coeficientes de actualización de los valores catastrales en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores municipal, la ponencia de Mogán es del año 1995 por lo que se le aplica el coeficiente de actualización 1,06.

Con esta actualización se consigue aproximar los valores catastrales al valor actual de mercado de los bienes inmuebles.

El coeficiente de actualización para Mogán de 1,06 esto supone aplicar un incremento del 0,06 a los valores de repercusión del suelo. Esta aplicación supone que los valores de repercusión del suelo para el municipio de Mogán son los siguientes:

Zona	VRS (€)
Lomo de Pino Seco	156,00
Las Lomas	223,00
El Platero	256,00
Playa Mogán	317,00
El Cercado	158,05
Mogán Casco	154,59
La Verga	341,00
Calas	341,00
Anfi Tauro	317,00
Barranco de Taurito	317,00
Costa de Taurito	317,00
Pueblo Tauro	317,00
Vento	79,00
Barranco Arguineguín	79,00
Barranquillo de Andrés	93,53
Casas de Veneguera	129,62
Hornillo	133,97
Humbridilla	154,59
Palmito	158,05
El Molino	154,59
El Cercado	158,05
Playa del Cura	317,00

Valoración del suelo en situación de rural:

Se ha estimado el coste del suelo en situación de rural por el método de capitalización de rentas y estableciendo un valor máximo orientativo para todas las zonas, resultando los siguientes valores de repercusión de suelo: 20€ en asentamientos rurales, 15€ en asentamientos agrícolas y 10 en el resto del suelo rústico.

### 5.1.3. Valoración económica de la ejecución de las obras.

Toda valoración económica de una obra necesita de su medición, el establecimiento de un cuadro de precios que recoja todos los conceptos sujetos a medición y el presupuesto de ejecución de la obra. Los costes resultantes tendrán carácter estimativo del montante exacto de las obras.

La suma del coste de los distintos conceptos conforma el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), sumándole a este presupuesto el porcentaje de Gastos Generales y el Beneficio Industrial se obtiene el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC).

Una vez explicado los conceptos claves de los presupuestos de ejecución, para proceder a la valoración económica de los costes que conforman la ejecución de las diferentes obras o actuaciones, es necesario establecer los criterios que se van a aplicar:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva, por lo que, los gastos corrientes, cómo son el mantenimiento y conservación de las actuaciones, no están incluidos.
- Las valoraciones se realizan por similitud con actuaciones de parecidas características aplicándose a las diferentes obras o actuaciones los porcentajes de repercusión correspondientes.
- En los módulos utilizados en los costes de las obras no se han estimado los costes debidos al trazado en función de la geoforma del terreno y de los posibles cambios de pendientes inducidas por las formas.
- Los módulos utilizados son estimativos a través de los que se intenta obtener el montante global de las inversiones, no deben ser tenidos en cuenta para obras concretas sino que se trata de aproximaciones a la valoración total.
- Las actuaciones se establecen por unidades de medida a las que se les aplica los módulos de valoración obtenidos. Los módulos de valoración se han estimado por diferentes vías, unas veces por módulos de referencia utilizados en ejecución de actuaciones similares en otros proyectos; en otros casos a partir de los módulos de precios de los diferentes colegios profesionales que, aunque no estén vigentes oficialmente por la aplicación de la Directiva de Servicios “Directiva Bolkestein”(Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), sí son útiles desde el punto de vista de reflejar precios orientativos de módulos básicos de construcción y de urbanización.

Para la valoración de las actuaciones se han tomado los módulos básicos de valoración del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC). Se ha realizado a través del apartado 1.5

Edificación de nueva planta del documento “Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión.”.

Los coeficientes utilizados son los siguientes:

- **Cp**: Coste prototipo del Medio Provincial.
- **Z**: Coeficiente Zonal. (Tabla I.A).
- **M**: Coeficiente Moderado. (Tabla I.B).
- **Ut**: Coeficiente de Uso y Tipología. (Tabla I.C).
- **Q**: Coeficiente de Calidad. (Tabla I.D).
- **P**: Coeficiente de Ponderación. (Tabla I.E).

Estimación Costes de Ejecución Material (PEM)							
Actuación	Cp	Z	M	Ut	Q	P	Co
Servicio Público	590,09	1,10	1,05	0,80	1,00	1,00	545,24
Educativo	590,09	1,10	1,00	1,20	1,00	1,00	778,92
Sanitario	590,09	1,10	1,05	1,80	1,00	1,00	1.226,80
Asistencial - Social	590,09	1,10	1,05	1,45	1,00	1,00	988,25
Deportivo Descubierta	590,09	1,10	1,05	0,20	1,00	1,00	136,31
Deportivo Cubierta	590,09	1,10	1,05	1,20	1,00	1,00	817,86
Cultural	590,09	1,10	1,05	0,80	1,00	1,00	545,24
Aparcamientos	590,09	1,10	1,00	0,75	1,00	1,00	486,82
Aparcamientos en Superficie	590,09	1,10	1,00	0,25	1,00	1,00	162,27
Estación de servicios	590,09	1,10	1,00	0,40	1,00	1,00	259,64
Asfaltado de calles	590,09	1,10	1,00	0,05	1,00	1,00	32,45

Fuente: Elaboración propia a través de los módulos del COAC 2008.

Para la estimación del coste de otras obras se han establecido los siguientes módulos de valoración:

Actuación	Coste (€)
Coste urbanización calle 14 metros urbanización grande	200
Coste urbanización calle máximo 11,5 metros urbanización pequeña	85
Otro coste de urbanización	197€

Actuación	Coste (€)
Parque Urbano	75
Parque Interurbano	20
Parque rural	10
Espacios Libres Mixtos (Zonas verdes y espacios libres)	84
Canalización y acondicionamiento de viario	78
Urbanización Peatonal	125
Acondicionamiento Peatonal	65
Urbanización Rodonal	150
Acondicionamiento Rodonal	90
Ampliación viario	115
Aparcamiento	140
Acondicionamiento de espacio libre	180
Depósito hidráulico	115
Remate de viario	61
Espacios Libres Blandos	225
Espacios Libres Duros	140
Parques y plazas (EL)	60
Zonas de recreo para niños (Aj)	50
Zona ajardinada (Aa)	35
Viario (IV)	111
Peatonal (IV)	115
Rodonal (IV)	128
Acondicionamiento de viario (IV)	28

Para la valoración de la redacción de los instrumentos de ordenación detallada cuyo coste debe asumir el Ayuntamiento, esto es, los Planes Especiales también se ha tomado, como referencia, la forma de estimar los honorarios del COAC, concretamente se han aplicado los apartados:

- II.10.1 Planes especiales sujetos a la legislación de Patrimonio. Estimación de honorarios (H).
- II.10.2 Planes parciales y otros Planes Especiales. Estimación de honorarios (H).

## 6. CUADROS DE INVERSIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

### 6.1. Infraestructuras Viarias. (IV)

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS					
SIGLAS	ACTUACIÓN	SUELO	EJECUCIÓN	PEC	PRIORIDAD
SG-IV1	Conexión GC-500 Playa Tauro-Morro del Guincho		232.657 €	276.862 €	(1)
SG-IV2	Conexión C/Drago		491.000 €	584.290 €	(1)
SG-IV3	Adecuación GC-500 - Arguineguín		214.000 €	254.660 €	(1)
	Adecuación GC-500 - Patalavaca		38.000 €	45.220 €	(1)
	Adecuación GC-500 - Anfi del Mar		62.000 €	73.780 €	(1)
	Adecuación GC-500 - Puerto Rico		330.000 €	392.700 €	(1)
	Adecuación GC-500 - Amadores		40.000 €	47.600 €	(1)
	Adecuación GC-500 - Playa de Tauro		69.000 €	82.110 €	(1)
	Adecuación GC-500 - Playa del Cura		94.000 €	111.860 €	(1)
	Adecuación GC-500 - Taurito		26.000 €	30.940 €	(1)
SG-IV4	Mejora Travesías urbanas GC-200 - Las Burrillas		82.000 €	97.580 €	(1)
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - El Palmito		38.000 €	45.220 €	(1)
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - El Hornillo		94.000 €	111.860 €	(1)

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS					
SIGLAS	ACTUACIÓN	SUELO	EJECUCIÓN	PEC	PRIORIDAD
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - La Humbridilla		88.000 €	104.720 €	(1)
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - Molino de Viento		65.000 €	77.350 €	(1)
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - La Vistilla		63.000 €	74.970 €	(1)
SG-IV5	Mejora de la sección transversal de ejes estructurantes - Avda. Tomás Roca Bosch		67.500 €	80.325 €	(1)
SG-IV6	Mejora de la sección transversal de ejes estructurantes - Calle Azahar		25.000 €	29.750 €	(1)
SG-IV7	Mejora de la sección transversal de ejes estructurantes - Conexión Puerto Arguineguín		35.000 €	41.650 €	(1)
SG-IV8	Conexión Norte Calle Drago		632.740 €	752.961 €	(2)



**6.2. Infraestructuras Hidráulicas: Abastecimiento (IA) y Saneamiento. (IS).**

INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS: ABASTECIMIENTO					
SIGLAS	ACTUACIÓN	SUELO	EJECUCIÓN	PEC	PRIORIDAD
SG-IA1	EDAM Barranco de Mogán 4.000 m3/día		9.500.000 €	11.305.000 €	(2)
SG-IA2	EDAM Barranco de Arguineguín 5.000 m3/día		10.000.000 €	11.900.000 €	(1)
SG-IA3	EDAM Barranco del Cura 5.000 m3/día(1)	64.380,00	10.000.000 €	11.964.380 €	(1)
SG-IA4	Ampliación EDAM Puerto Rico 3,500 m3/día		5.500.000 €	6.545.000 €	(1)
SG-IA5	Acondicionamiento Depósito Barranquillo de Andrés 500 m3		200.000 €	238.000 €	(1)
SG-IA6	Acondicionamiento Depósito Alto Loma Pino Seco 2000 m3		800.000 €	952.000 €	(1)
SG-IA7	Depósito Soria 500 m3 (2)	1.220,00	200.000 €	239.220 €	(1)
SG-IA8	Depósito Alto Balito-La Verga 6.000 m3		2.500.000 €	2.975.000 €	(2)
SG-IA9	Depósito Loma II 3.000 m3		1.250.000 €	1.487.500 €	(2)
SG-IA10	Depósito Alto Taurito 3.000 m3		1.250.000 €	1.487.500 €	(2)

(1) Se expropian 6.438 m<sup>2</sup> de suelo, es suelo rústico valorado a 10€ m<sup>2</sup>.

(2) Se expropian 122 m<sup>2</sup> en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI), es suelo rústico en situación de rural valorado a 10€ m<sup>2</sup>.

INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS: SANEAMIENTO					
SIGLAS	ACTUACIÓN	SUELO	EJECUCIÓN	PEC	PRIORIDAD
SG-IS1	Ampliación de la EDAR Barranquillo de Andrés 50 m3/d		75.000 €	89.250 €	(2)
SG-IS2	Mejora Tecnología EDAR Motor Grande 7600 m3/d		3.500.000 €	4.165.000 €	(2)
SG-IS3	Mejora Tecnología EDAR Las Casillas		250.000 €	297.500 €	(2)
SG-IS4	EDAR Ampliación de Playa de Mogán 2.400 m3/d		5.582.473 €	6.643.143 €	(1)
SG-IS5	EDAR Barranco del Cura 4.000m3/d (1)	66.700,00	3.500.000 €	4.231.700 €	(1)
SG-IS6	EDAR Taurito 3.000 m3/d		2.800.000 €	3.332.000 €	(2)
SG-IS7	EDAR Mesa de Las Vacas 8.000 m3/d		6.000.000 €	7.140.000 €	(2)
SG-IS8	Depósito de Riego Las Perreras 1.500 m3		550.000 €	654.500 €	(1)
SG EBAR SUNOR Ampliación Loma de Pino Seco con capacidad de 3.000 m3/d			800.000 €	952.000 €	(2)
SG EBAR SUNOR Ampliación Las Lomas con capacidad de 1.500 m3/d			400.000 €	476.000 €	(2)
SG EBAR SUNOR La Verga con capacidad de 1.700 m3/d			450.000 €	535.500 €	(1)
SG EBAR SUNOR Las Calas con capacidad de 1.000 m3/d			280.000 €	333.200 €	(1)

(1) Se expropián 6.670 m<sup>2</sup> en Suelo Rústico Común Ordinario (SRCO), es suelo rústico en situación de rural valorado a 10€ m<sup>2</sup>.

**6.3. Espacios Libres (EL) y Usos Comunitarios (MC).**

ESPACIOS LIBRES Y USOS COMUNITARIOS					
SIGLAS	ACTUACIÓN	SUELO	EJECUCIÓN	PEC	PRIORIDAD
SG-EL3	Parque Ambiental Las Calas - La Verga		3.252.080 €	3.869.975 €	(2)
SG-EL2	Parque Litoral Taurito		5.592.300 €	6.654.837 €	(2)
SG-EL-MC1	Mogán Casco		673.160 €	801.060 €	(2)
SG-EL-MC2	Las Lomas		1.049.644 €	1.249.076 €	(2)
SG-CU1	Molino de Viento		1.073.039 €	1.276.916 €	(2)
SG-EL-MC3	Pueblo Tauro		4.683.094 €	5.572.881 €	(2)

**6.4. Instrumentos de Desarrollo (PE).**

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (PE)			
SIGLAS	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO	PRIORIDAD
PEO GC-1/GC-500	Plan Especial de Ordenación de remodelación del enlace de Arguineguín en la GC-1 y variante de la GC-500	1.569.002 €	(1)
PEO-PCH	Plan Especial de Ordenación de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico de Los Almácigos	37.823 €	(2)
PEO-PU	Plan Especial de Ordenación para la mejora del paisaje urbano y la Protección y conservación del Patrimonio Histórico Mogán Casco	138.413 €	(2)

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (PE)			
SIGLAS	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO	PRIORIDAD
PEO-PU	Plan Especial de Ordenación para la mejora del paisaje urbano y la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Molino de Viento	65.769 €	(1)
PEOP	Plan Especial de Ordenación Pormenorizada del Suelo urbano de La Humbridilla, El Hornillo y El Palmito	209.415 €	(1)
PEOPA	Plan Especial de Ordenación Pormenorizada de Asentamientos	568.786 €	(2)
	Plan Especial de ordenación de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero	48.375 €	(2)
	Plan Especial de Ordenación de las infraestructuras de telecomunicaciones	112.934 €	(2)
	Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales	56.250 €	(2)

## 7. ESTUDIO FINANCIERO.

### 7.1. Consideraciones previas.

La gestión de la ejecución pública de un Plan General de Ordenación debe contener una determinación de la financiación de los costes de las actuaciones públicas incluidas en el Programa de Actuación, asignadas a los diferentes agentes inversores públicos. Es por ello que en este epígrafe se analiza las posibilidades de inversión municipal para financiar las propuestas del PGOs.

Para el resto de los agentes públicos que participan en el PGOs, la dificultad de concretar con anticipación las aportaciones de la Administración del Estado, del Gobierno Autónomo, de los Cabildos y de otras Administraciones, hace que la financiación asignada a estos agentes sea de carácter estimativa.

Este estudio parte de la clasificación económica de los presupuestos municipales, con ello se consigue conocer la situación de los distintos capítulos de ingresos y gastos y, calcular una batería de indicadores a través de los que estudiar la situación financiera municipal.

El análisis se ha realizado partiendo de los datos de la evolución de las cuentas de los presupuestos municipales, pudiendo verse alteradas las estimaciones futuras de las mismas porque, pueden variar las condiciones de ejecución y liquidación futuras por la existencia de partidas no previstas como pueden ser: ingresos extraordinarios, variación de los gastos corrientes, aplazamiento de deuda financiera, etc.

Se ha partido de los datos disponibles de los presupuestos municipales liquidados, estos datos son los del período 2004-2016.

## 7.2. Presupuesto de ingresos: derechos liquidados.

INGRESOS (€)														
Cap.	Denominación	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Impuestos directos	11.633.936	12.657.510	13.257.201	12.962.173	12.428.549	13.848.168	17.178.750	15.621.523	15.009.959	15.580.689	15.268.343	16.179.971	16.999.342
2	Impuestos indirectos	1.475.790	1.541.147	1.574.966	1.121.087	1.099.578	3.046.053	2.448.179	2.971.171	3.221.048	3.060.036	4.086.661	4.567.666	5.268.569
3	Tasas y otros ingresos	2.974.845	5.005.732	6.392.313	6.119.075	7.033.285	8.062.172	7.690.148	7.544.683	7.957.900	7.905.958	7.903.208	7.311.174	8.146.408
4	Transferencias corrientes	8.119.706	7.184.489	8.036.245	9.932.281	10.374.618	7.145.627	9.990.497	8.197.238	6.630.899	6.997.401	6.562.865	7.548.915	7.578.370
5	Ingresos patrimoniales	87.713	295.808	560.247	75.598	611.397	85.995	1.242.801	327.080	222.709	283.855	239.159	560.228	246.134
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>24.291.991</b>	<b>26.684.687</b>	<b>29.820.972</b>	<b>30.210.215</b>	<b>31.547.428</b>	<b>32.188.014</b>	<b>38.550.374</b>	<b>34.661.695</b>	<b>33.042.515</b>	<b>33.827.939</b>	<b>34.060.236</b>	<b>36.167.953</b>	<b>38.238.823</b>
6	Enajenación inversiones reales	0,00	4.235.070,00	0,00	112.954,47	58.625,00	55.286	0	0	0	0	0	0	0
7	Transferencias de capital	2.000.540,18	4.359.783,16	2.650.528,36	2.081.751,82	2.609.729,99	6.607.317	2.986.080	0	1.780.181	2.712.781	1.848.298	3.112.206	1.912.277
	<b>TOTAL INGRESOS DE CAPITAL</b>	<b>2.000.540,18</b>	<b>8.594.853,16</b>	<b>2.650.528,36</b>	<b>2.194.706,29</b>	<b>2.668.354,99</b>	<b>6.662.603</b>	<b>2.986.080</b>	<b>0</b>	<b>1.780.181</b>	<b>2.712.781</b>	<b>1.848.298</b>	<b>3.112.206</b>	<b>1.912.277</b>
8	Activos financieros	162.639,29	149.632,95	128.491,26	170.069,01	183.869	164.621	224.762	212.390	196.022	204.169	206.909	160.071	189.874
9	Pasivos financieros	7.155.715,92	1.176.145,39	889.852,32	724.532,58	1.102.287	0	25.643	0	0	0	0	0	3.666.346
	<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>7.318.355,21</b>	<b>1.325.778,34</b>	<b>1.018.343,58</b>	<b>894.601,59</b>	<b>1.286.156</b>	<b>164.621</b>	<b>250.405</b>	<b>212.390</b>	<b>196.022</b>	<b>204.169</b>	<b>206.909</b>	<b>160.071</b>	<b>3.856.220</b>
	<b>TOTAL DERECHOS RECONOCIDOS</b>	<b>33.610.887</b>	<b>36.605.318</b>	<b>33.489.843</b>	<b>33.299.522</b>	<b>35.501.939</b>	<b>39.015.238</b>	<b>41.786.859</b>	<b>34.874.085</b>	<b>35.018.717</b>	<b>36.744.899</b>	<b>36.115.442</b>	<b>39.440.230</b>	<b>44.007.320</b>

## 7.3. Presupuesto de gastos: obligaciones reconocidas netas.

GASTOS (€)														
Cap.	Denominación	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Gastos de personal	9.689.389	10.769.452	11.139.251	12.424.375,6	12.607.682,9	12.856.527,7	12.059.915,1	13.568.342,5	10.743.337,8	12.041.927,2	12.215.080,0	12.103.696,6	12.375.054,3
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	6.914.752	8.402.462	13.709.614	12.067.023,6	14.687.543,9	12.712.720,6	14.076.454,3	13.750.421,3	13.887.023,4	13.322.232,5	14.947.797,7	13.957.599,8	15.467.967,2
3	Gastos financieros	252.297	375.704	530.489	721.950,0	708.468,6	289.201,6	244.571,4	267.529,3	131.420,7	70.771,5	97.686,5	3.709,3	6.014,4
4	Transferencias corrientes	1.868.418	2.026.098	756.024	828.488,6	981.435,7	1.076.361,4	1.042.966,0	1.045.652,3	961.754,4	1.168.836,1	1.294.982,5	1.286.976,9	1.239.473,6
	<b>TOTAL GASTO CORRIENTE</b>	<b>18.724.856</b>	<b>21.573.717</b>	<b>26.135.376</b>	<b>26.041.837,7</b>	<b>28.985.131,1</b>	<b>26.934.811,4</b>	<b>27.423.906,8</b>	<b>28.631.945,4</b>	<b>25.723.536,3</b>	<b>26.603.767,2</b>	<b>28.555.546,7</b>	<b>27.351.982,6</b>	<b>29.088.509,6</b>
6	Inversiones reales	4.816.505	8.859.775	6.680.686	9.588.159	2.463.915	5.937.546	3.941.295	1.750.756	1.191.396	1.937.878	3.314.623	5.320.475	7.324.650
7	Transferencias de capital	440.555	307.005	730.955	202.666	90.215	164.633	3.183	20.337	2.300	124.041	109.505	19.134	28.036
	<b>TOTAL GASTO DE CAPITAL</b>	<b>5.257.059,8</b>	<b>9.166.780</b>	<b>7.411.640</b>	<b>9.790.825</b>	<b>2.554.129</b>	<b>6.102.179</b>	<b>3.944.478</b>	<b>1.771.093</b>	<b>1.193.696</b>	<b>2.061.919</b>	<b>3.424.127</b>	<b>5.339.609</b>	<b>7.352.686</b>
8	Activos financieros	193.778,9	149.517	131.496	170.068	183.869	164.562	224.819	212.390	196.022	204.536	206.541	160.071	189.874
9	Pasivos financieros	1.042.925	792.513	763.238	789.250	1.807.919	758.031	1.963.956	1.991.121	2.025.684	1.428.381	4.938.440	566.105	578.838
	<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>1.236.704</b>	<b>942.030</b>	<b>894.733</b>	<b>959.319</b>	<b>1.991.787</b>	<b>922.593</b>	<b>2.188.775</b>	<b>2.203.511</b>	<b>2.221.707</b>	<b>1.632.918</b>	<b>5.144.981</b>	<b>726.176</b>	<b>768.711</b>
	<b>TOTAL OBLIGACIONES RECONOCIDAS</b>	<b>25.218.620</b>	<b>31.682.527</b>	<b>34.441.750</b>	<b>36.791.981</b>	<b>33.531.048</b>	<b>33.959.583</b>	<b>33.557.160</b>	<b>32.606.550</b>	<b>29.138.939</b>	<b>30.298.604</b>	<b>37.124.655</b>	<b>33.417.767</b>	<b>37.209.907</b>

#### 7.4. Situación presupuestaria.

La evolución del presupuesto liquidado del municipio de Mogán en el período analizado 2004-2016 presenta las siguientes características más destacables:

- Los ingresos y gastos liquidados se caracterizan por no tener una tendencia homogénea en el horizonte temporal analizado, se observan desviaciones importantes que implican que no existe una tendencia clara sobre el comportamiento de los mismos.
- Los ingresos del último año analizado 2016 con un montante de 37 M€ están conformados por los ingresos corrientes que suponen un 87% de los mismos. De estos destacan las tasas y otros ingresos (21%) y las transferencias corrientes (20%) con porcentajes similares. El 13% restante lo conforman los ingresos financieros con un 9% y los de capital con un 4%.
- El promedio de los ingresos en el período analizado fue de 36M€ y su conformación es un 82% de ingresos corrientes, destacando las transferencias corrientes (27%) y las tasas y otros ingresos (23%), el montante de ingresos de capital representaron un promedio del 8% y los ingresos financiero el 3,3%.
- Los gastos del año 2016 se cifraron en 37M€, de los que el 78% correspondieron a los gastos corrientes destacando el 72% a gastos en bienes y servicios y el 33% a gastos de personal, con el 20% los gastos de capital y con el 2% gastos financieros.
- Por lo que respecta al promedio de los gastos en el periodo analizado destacan los corrientes con el 74% del total, destacando dentro de los mismos los de bienes y servicios (39%) y los de personal (36%), con el 15% los de capital y con el 5% los gastos financieros.
- La tasa de crecimiento medio de los gastos en el período estudiado han aumentado un 3,90% mientras que los ingresos han aumentado un 1,05%.
- Las inversiones reales representaron un 15% de los gastos presupuestarios lo que supone alrededor de 5M€. Pero estas inversiones no son en su totalidad propias de un Plan General, para estimar el porcentaje que se destina a ello, se ha recurrido a la liquidación de los presupuestos de las entidades locales de la comunidad canaria para los municipios de entre 5.001-20.000 habitantes en el período 2004-2007 y de entre 20.001-50.000 para el período 2008-2016, en su desglose de gastos. Dentro del capítulo 6 de inversiones reales la media del período para aquellas propias de un plan general es de un 57,47%, los datos se exponen en la siguiente tabla:

Liquidación de los Presupuestos de las Entidades locales (2004-2016)	De 5.001-20.000 (2004-2007) De 20.001-50.000 (2008-2016)	Porcentaje destinado a actuaciones propias de un PG
Ayuntamientos por tramos de población: desglose de los gastos	Habitantes	
<b>Capítulo 6. Inversiones reales</b>	<b>100%</b>	<b>57,47%</b>
Inversión nueva en infraestructuras y bienes destinados al uso general	34,04%	
Inversiones de reposición de infraestructuras y bienes destinados al uso general	22,71%	
Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	30,86%	
Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios	9,06%	
Gastos en inversiones de carácter inmaterial	0,77%	
Inversiones gestionadas para otros entes públicos	0,00%	
<b>Gastos en inversiones de bienes patrimoniales</b>	<b>0,72%</b>	
Inversiones en bienes comunales	1,83%	

Al aplicar el porcentaje del 57,47% obtenido al capítulo de inversiones reales de los presupuestos del Ayuntamiento de Mogán, los datos obtenidos son los siguientes:

Cap. 6 Inversión Real	57,47% destinado a actuaciones propias de un PGO
4.816.505	2.768.259
8.859.775	5.092.107
6.680.686	3.839.687
9.588.159	5.510.741
2.463.915	1.416.121
5.937.546	3.412.572
3.941.295	2.265.237
1.750.756	1.006.237



Cap. 6 Inversión Real	57,47% destinado a actuaciones propias de un PGO
1.191.396	684.748
1.937.878	1.113.785
3.314.623	1.905.061
5.320.475	3.057.913
7.324.650	4.209.802
63.127.659	36.282.271
<b>4.855.974</b>	<b>2.790.944</b>

Al analizar los datos obtenidos y compararlo con el promedio de gastos del período, se destina del total de gastos anuales un 8,46% a inversiones o actuaciones propias de un plan general.

(2004-2016)	Valor promedio anual	Porcentaje
Actuaciones destinadas a un PGO	2.790.944	<b>8,46%</b>
Total de gastos del periodo	32.998.392	

A continuación se exponen los datos relativos al equilibrio presupuestario del Ayuntamiento de Mogán, calculado por comparación de los ingresos y gastos por operaciones corrientes, se incluye también los principales saldos presupuestarios de la entidad.

Destacan los siguientes datos:

- El ahorro bruto está conformado por los ingresos del período que quedan a disposición de la entidad municipal, una vez que se cubren los gastos corrientes o gastos necesarios para el funcionamiento ordinario de la administración municipal. Este indicador tiene una evolución no continua en el horizonte temporal analizado, con una media del período en torno a los 6M€.

Ahorro Bruto = Ingresos Corrientes - Gastos Corrientes.
---

- El ahorro neto, es la parte de recursos generados con el presupuesto corriente, que realmente, queda disponible para financiar los gastos de capital, una vez financiada la amortización anual de la deuda. El ahorro neto ha sido positivo en todo el período estudiado oscilando entre un índice de ahorro neto del 8% - 28%.

Ahorro Neto = Ahorro Bruto – Gastos Pasivos Financieros.
--

- Por lo que respecta a la inversión per cápita o por habitante se cifra en una media de 254€ por habitante como media del período analizado.

Se exponen en las siguientes tablas la evolución en el período 2004-2016 de:

- Evolución del equilibrio presupuestario del Ayuntamiento con el saldo de la liquidación del presupuesto.
- Evolución del detalle de las operaciones financieras.
- Evolución de los indicadores de equilibrio presupuestario.
- Evolución de los indicadores de la situación económica-financiera municipal.

EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO														
Capítulo	INGRESOS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I-V	Operaciones corrientes	24.291.991	26.684.687	29.820.972	30.210.215	31.547.428	32.188.014	38.550.374	34.661.695	33.042.515	33.827.939	34.060.236	36.167.953	38.238.823
VI-VII	Operaciones de capital	2.000.540	8.594.853	2.650.528	2.194.706	2.668.355	6.662.603	2.986.080	0	1.780.181	2.712.781	1.848.298	3.112.206	1.912.277
VIII-IX	Operaciones financieras	7.318.355	1.325.778	1.018.344	894.602	1.286.156	164.621	250.405	212.390	196.022	204.169	206.909	160.071	3.856.220
<b>TOTAL DERECHOS RECONOCIDOS</b>		<b>33.610.887</b>	<b>36.605.318</b>	<b>33.489.843</b>	<b>33.299.522</b>	<b>35.501.939</b>	<b>39.015.238</b>	<b>41.786.859</b>	<b>34.874.085</b>	<b>35.018.717</b>	<b>36.744.889</b>	<b>36.115.442</b>	<b>39.440.230</b>	<b>44.007.320</b>
Capítulo	GASTOS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I-IV	Operaciones corrientes	18.724.856	21.573.717	26.135.376	26.041.838	28.985.131	26.934.811	27.423.907	28.631.945	25.723.536	26.603.767	28.555.547	27.351.983	29.088.510
VI-VII	Operaciones de capital	5.257.060	9.166.780	7.411.640	9.790.825	2.554.129	6.102.179	3.944.478	1.771.093	1.193.696	2.061.919	3.424.127	5.339.609	7.352.686
VIII-IX	Operaciones financieras	1.236.704	942.030	894.733	959.319	1.991.787	922.593	2.188.775	2.203.511	2.221.707	1.632.918	5.144.981	726.176	768.711
<b>TOTAL OBLIGACIONES</b>		<b>25.218.620</b>	<b>31.682.527</b>	<b>34.441.750</b>	<b>36.791.981</b>	<b>33.531.048</b>	<b>33.959.583</b>	<b>33.557.160</b>	<b>32.606.550</b>	<b>29.138.939</b>	<b>30.298.604</b>	<b>37.124.655</b>	<b>33.417.767</b>	<b>37.209.907</b>
<b>SALDO LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO</b>		<b>8.392.267</b>	<b>4.922.791</b>	<b>-951.907</b>	<b>-3.492.459</b>	<b>1.970.891</b>	<b>5.055.655</b>	<b>8.229.699</b>	<b>2.267.535</b>	<b>5.879.779</b>	<b>6.446.285</b>	<b>-1.009.213</b>	<b>6.022.462</b>	<b>6.797.412</b>
DETALLE DE OPERACIONES FINANCIERAS														
Capítulo	INGRESOS FINANCIEROS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
VIII	Activos financieros	162.639	149.633	128.491	170.069	183.869	164.621	224.762	212.390	196.022	204.169	206.909	160.071	189.874
IX	Pasivos financieros	7.155.716	1.176.145	889.852	724.533	1.102.287	0	25.643	0	0	0	0	0	3.666.346
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>7.318.355</b>	<b>1.325.778</b>	<b>1.018.344</b>	<b>894.602</b>	<b>1.286.156</b>	<b>164.621</b>	<b>250.405</b>	<b>212.390</b>	<b>196.022</b>	<b>204.169</b>	<b>206.909</b>	<b>160.071</b>	<b>3.856.220</b>
Capítulo	GASTOS FINANCIEROS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
VIII	Activos financieros	193.779	149.517	131.496	170.068	183.869	164.562	224.819	212.390	196.022	204.536	206.541	160.071	189.874
IX	Pasivos financieros	1.042.925	792.513	763.238	789.250	1.807.919	758.031	1.963.956	1.991.121	2.025.684	1.428.381	4.938.440	566.105	578.838
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>1.236.704</b>	<b>942.030</b>	<b>894.733</b>	<b>959.319</b>	<b>1.991.787</b>	<b>922.593</b>	<b>2.188.775</b>	<b>2.203.511</b>	<b>2.221.707</b>	<b>1.632.918</b>	<b>5.144.981</b>	<b>726.176</b>	<b>768.711</b>

INDICADORES DE EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO													
BALANCE PRESUPUESTARIO	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
SALDO CORRIENTE (SUPERAVIT /DEFICIT)	5.567.135	5.110.970	3.685.595	4.168.377	2.562.297	5.253.203	11.126.467	6.029.750	7.318.978	7.224.172	5.504.689	8.815.970	9.150.313
SALDO DE CAPITAL (SUPERAVIT/DEFICIT)	-3.256.520	-571.927	-4.761.112	-7.596.119	114.226	560.424	-958.398	-1.771.093	586.485	650.862	-1.575.830	-2.227.403	-5.440.410
RESULTADO NO FINANCIERO (SUPERAVIT/DEFICIT)	2.310.616	4.539.043	-1.075.517	-3.427.742	2.676.522	5.813.627	10.168.069	4.258.656	7.905.463	7.875.034	3.928.859	6.588.567	3.709.904
RESULTADO FINANCIERO (SUPERAVIT/DEFICIT)	6.081.651	383.748	123.610	-64.717	-705.631	-757.972	-1.938.370	-1.991.121	-2.025.684	-1.428.748	-4.938.072	-566.105	3.087.508
RESULTADO PRESUPUESTARIO (SUPERAVIT/DEFICIT)	8.392.267	4.922.791	-951.907	-3.492.459	1.970.891	5.055.655	8.229.699	2.267.535	5.879.779	6.446.285	-1.009.213	6.022.462	6.797.412
INDICADORES DE SITUACION ECONOMICA FINANCIERA													
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
AHORRO BRUTO	5.567.135	5.110.970	3.685.595	4.168.377	2.562.297	5.253.203	11.126.467	6.029.750	7.318.978	7.224.172	5.504.689	8.815.970	9.150.313
INDICE DE AHORRO BRUTO	22,92%	19,15%	12,36%	13,80%	8,12%	16,32%	28,86%	17,40%	22,15%	21,36%	16,16%	24,38%	23,93%
AHORRO NETO	4.524.210	4.318.457	2.922.358	3.379.126	754.378	4.495.172	9.162.512	4.038.628	5.293.294	5.795.791	566.249	8.249.865	8.571.476
INDICE DE AHORRO NETO	18,62%	16,18%	9,80%	11,19%	2,39%	13,97%	23,77%	11,65%	16,02%	17,13%	1,66%	22,81%	22,42%
INVERSIONES PER CAPITA	317,38	555,37	403,20	516,97	120,83	273,75	174,10	74,58	49,18	88,97	141,10	238,83	347,98
AUTOFINANCIACIÓN	6.524.751	12.913.310	5.572.886	5.573.833	3.422.733	11.157.776	12.148.591	4.038.628	7.073.474	8.508.572	2.414.547	11.362.071	10.483.753
INDICE DE AUTOFINANCIACIÓN	19,99%	25,98%	22,83%	30,21%	7,46%	15,71%	9,50%	5,11%	3,43%	5,64%	9,54%	13,59%	18,31%
CAPACIDAD/ NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	2.310.616	4.539.043	-1.075.517	-3.427.742	2.676.522	5.813.627	10.168.069	4.258.656	7.905.463	7.875.034	3.928.859	6.588.567	3.709.904
VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	-31.140	116	-3.005	1	0	59	-57	0	0	-367	367	0	0
CAPACIDAD/ NECESIDAD DE ENDEUDAMIENTO	2.279.476	4.539.159	-1.078.521	-3.427.741	2.676.522	5.813.686	10.168.012	4.258.656	7.905.463	7.874.666	3.929.227	6.588.567	3.709.904
VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	6.112.791	383.632	126.615	-64.718	-705.631	-758.031	-1.938.313	-1.991.121	-2.025.684	-1.428.381	-4.938.440	-566.105	3.087.508
SALDO FINANCIERO	6.081.651	383.748	123.610	-64.717	-705.631	-757.972	-1.938.370	-1.991.121	-2.025.684	-1.428.748	-4.938.072	-566.105	3.087.508
SUPERÁVIT/ DÉFICIT DE EJECUCIÓN	8.392.267	4.922.791	-951.907	-3.492.459	1.970.891	5.055.655	8.229.699	2.267.535	5.879.779	6.446.285	-1.009.213	6.022.462	6.797.412

### 7.5. Estimación de disponibilidad financiera municipal.

A partir del análisis de la evolución de los presupuestos liquidados de la corporación local para el período 2004-2016, a continuación se realiza la previsión de la disponibilidad del Ayuntamiento de Mogán para hacer frente a las inversiones programadas y previstas en el presente documento.

La estimación se realiza a través de la aplicación de los siguientes supuestos:

- Crecimiento de los gastos totales en el período de programación según la tasa de incremento interanual del 3,90%, que corresponde a la media de crecimiento 2004-2016.
- Gasto en inversiones propias de un Plan General en el periodo de programación se estima que representará el 8,46% del total de gastos del periodo analizado, equivalente al experimentado en el periodo de análisis (2004-20016). Este gasto puede provenir indistintamente de fondos propios (capítulo VI) como de transferencias recibidas para esta finalidad (capítulo VII).

Al aplicar estos supuestos o hipótesis se obtienen las posibilidades de financiación municipal que se exponen en el siguiente cuadro:

Años	Estimación de Gatos Totales	Inversiones estimadas para el PGOs
2016	37.209.907,46	-
2017	38.661.041,97	-
2018	40.168.768,70	-
2019	41.735.294,68	-
2020	43.362.912,98	-
2021	45.054.006,13	3.810.585,87
2022	46.811.049,55	3.959.193,40
2023	48.636.615,22	4.113.596,42
2024	50.533.375,40	4.274.020,95
2025	52.504.106,58	4.440.701,81
2026	54.551.693,53	4.613.882,99
2027	56.679.133,52	4.793.817,99
2028	58.889.540,71	4.980.770,21

Años	Estimación de Gatos Totales	Inversiones estimadas para el PGOs
2029	61.186.150,69	5.175.013,30
2030	63.572.325,25	5.376.831,61
<b>TOTAL</b>		<b>45.538.414,54</b>

La aplicación del 8,46% a las dotaciones para gastos totales, se estima el gasto que se puede destinar a inversiones propias de un Plan General de Ordenación, esta inversión alcanza los 45.538.414€ para el municipio de Mogán para el período 2021-2030.

Esto implicaría unos ingresos promedio por quinquenios siguientes:

Año	Ingresos por Quinquenio	Promedio Anual
2021	20.598.098 €	4.119.620 €
2022		
2023		
2024		
2025		
2026	24.940.316 €	4.988.063 €
2027		
2028		
2029		
2030		
<b>TOTAL</b>	<b>45.538.415 €</b>	<b>4.553.841 €</b>

## 7.6. Estimación de Ingresos por aprovechamientos urbanísticos.

Otra de las fuentes de financiación municipal son los aprovechamientos urbanísticos, estos ingresos se obtienen de la cesión en superficie de suelo o de la materialización en dinero del 10% del aprovechamiento de los ámbitos o sectores de suelo urbano no consolidado (SUNCO) y del suelo urbanizable no ordenado (SUNOR), libre de las cargas de urbanización, y se obtiene en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la ejecución de los suelos.

Se procede a realizar una estimación de la valoración del aprovechamiento lucrativo que le corresponde al Ayuntamiento en concepto de cesión.

Esta estimación se ha obtenido de la aplicación de los valores de repercusión del suelo en función del estudio de mercado al 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión, con lo que se obtiene la estimación económica de los ingresos por aprovechamientos.

La valoración del aprovechamiento lucrativo municipal que le corresponde al Ayuntamiento en concepto de plusvalías para la comunidad derivada del desarrollo de los suelos y que se corresponde con el 10% del aprovechamiento lucrativo municipal del ámbito o sector, es lucrativo porque se trata de parcelas netas, pagados ya los costes de urbanización. Los datos son los siguientes:

Suelo	Estimación Ingresos (€)	Valor 10% UAL (€)	Prioridad
SUNCO Mogán Casco	703.316 €	70.332 €	(2)
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	1.829.369 €	182.937 €	(1)
SUNCO Barranco de Taurito	171.445.475 €	17.144.547 €	(2)
SUNCO El Platero	4.141.253 €	414.125 €	(2)
SUNCO Playa del Cura	31.668.431 €	3.166.843 €	(2)
SUNCO Molino de Viento	738.921 €	73.892 €	(2)
SUNOR Ampliación Barranquillo de Andrés	839.699 €	83.970 €	(2)
SUNOR-R Mogán Norte	8.397.539 €	839.754 €	(1)
SUNOR-R Mogán Sur	1.510.473 €	151.047 €	(2)
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	1.277.096 €	127.710 €	(2)
SUNOR-R Ampliación El Cercado	4.861.804 €	486.180 €	(2)
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	10.171.000 €	1.017.100 €	(2)
SUNOR-T Costa de Taurito	124.581.260 €	12.458.126 €	(1)
SUNOR-R Ampliación El Platero	13.818.288 €	1.381.829 €	(2)
SUNOR-T Anfi Tauro	374.844.116 €	37.484.412 €	(1)
SUNOR-T Calas	92.645.181 €	9.264.518 €	(2)
SUNOR-T La Verga	138.193.762 €	13.819.376 €	(2)
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	12.325.746 €	1.232.575 €	(2)
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	20.236.808 €	2.023.681 €	(2)

Suelo	Estimación Ingresos (€)	Valor 10% UAL (€)	Prioridad
SUNOR-I Pino Seco	4.398.963 €	439.896 €	(2)
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	9.391.805 €	939.180 €	(2)

R=Residencial; T=Turístico; C=Comunitario; I=Industrial; Co=Comercial; VP=Vivienda Protegida.

La estimación total de los resultados por quinquenio y los promedios anuales arrojan las siguientes cifras:

Prioridad	Estimación de Ingresos	Promedio
Primer Quinquenio	50.965.228 €	10.193.046 €
Segundo Quinquenio	51.836.802 €	10.367.360 €
Total	102.802.030 €	10.280.203€

### 7.7. Indemnizaciones por alteraciones de planeamiento.

El Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2009, acordó, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, una serie de medidas a adoptar en orden a las posibles indemnizaciones derivadas de la imposibilidad de ejecución de resoluciones judiciales firmes, así como de la alteración de los instrumentos de ordenación. Entre estas medidas y en relación a las indemnizaciones por alteración de los instrumentos de ordenación, establece que la memoria de dichos instrumentos deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar.

Tal como se expone en el apartado de la Memoria de Ordenación del presente PGOs denominado *ANÁLISIS DE LAS ALTERACIONES INTRODUCIDAS POR EL PGOS DE MOGÁN SUSCEPTIBLES DE GENERAR INDEMNIZACIONES*, dónde se analizan las implicaciones de las alteraciones de planeamiento derivadas del presente PGOs y que no provocan efectos indemnizatorios a los propietarios de los suelos.

Por tanto no procede valorar económicamente indemnizaciones por alteración de planeamiento conforme al artículo 48 de la Ley del Suelo 2015, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. (LS).



## 8. CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PGOS.

## 8.1. Infraestructuras Viarias (IV).

SIGLAS	ACTUACIÓN	AGENTE FINANCIADOR					TOTAL	Prioridad 1	Prioridad 2
		Gob. España	Gob. Canarias	Cabildo GC	Ayuntamiento	Privado			
SG-IV1	Conexión GC-500 Playa Tauro-Morro del Guincho	0 €	0 €	0 €	0 €	276.862 €	276.862 €	276.862 €	
SG-IV2	Conexión Sur C/Drago	0 €	0 €	0 €	0 €	584.290 €	584.290 €	584.290 €	
SG-IV3	Adecuación GC-500 - Arguineguin	0 €	0 €	0 €	254.660 €	0 €	254.660 €	254.660 €	
	Adecuación GC-500 - Patalavaca	0 €	0 €	45.220 €	0 €	0 €	45.220 €	45.220 €	
	Adecuación GC-500 - Anfi del Mar	0 €	0 €	73.780 €	0 €	0 €	73.780 €	73.780 €	
	Adecuación GC-500 - Puerto Rico	0 €	0 €	392.700 €	0 €	0 €	392.700 €	392.700 €	
	Adecuación GC-500 - Amadores	0 €	0 €	47.600 €	0 €	0 €	47.600 €	47.600 €	
	Adecuación GC-500 - Playa de Tauro	0 €	0 €	82.110 €	0 €	0 €	82.110 €	82.110 €	
	Adecuación GC-500 - Playa del Cura	0 €	0 €	111.860 €	0 €	0 €	111.860 €	111.860 €	
	Adecuación GC-500 - Taurito	0 €	0 €	0 €	0 €	30.940 €	30.940 €	30.940 €	

SIGLAS	ACTUACIÓN	AGENTE FINANCIADOR					TOTAL	Prioridad 1	Prioridad 2
		Gob. España	Gob. Canarias	Cabildo GC	Ayuntamiento	Privado			
SG-IV4	Mejora Travesías urbanas GC-200 - Las Burrillas	0 €	0 €	97.580 €	0 €	0 €	97.580 €	97.580 €	
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - El Palmito	0 €	0 €	45.220 €	0 €	0 €	45.220 €	45.220 €	
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - El Hornillo	0 €	0 €	111.860 €	0 €	0 €	111.860 €	111.860 €	
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - La Hunbridilla	0 €	0 €	104.720 €	0 €	0 €	104.720 €	104.720 €	
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - Molino de Viento	0 €	0 €	77.350 €	0 €	0 €	77.350 €	77.350 €	
	Mejora Travesías urbanas GC-200 - La Vistilla	0 €	0 €	74.970 €	0 €	0 €	74.970 €	74.970 €	
SG-IV5	Mejora de la sección transversal de ejes estructurantes - Avda. Tomás Roca Bosch	0 €	0 €	16.065 €	64.260 €	0 €	80.325 €	80.325 €	
SG-IV6	Mejora de la sección transversal de ejes estructurantes - Calle Azahar	0 €	0 €	0 €	0 €	29.750 €	29.750 €	29.750 €	
SG-IV7	Mejora de la sección transversal de ejes estructurantes - Conexión Puerto Arguineguín	0 €	0 €	8.330 €	33.320 €	0 €	41.650 €	41.650 €	
SG-IV8	Conexión Norte Calle Drago	0 €	0 €			752.961 €	752.961 €		752.961 €

## 8.2. Infraestructuras Hidráulicas: Abastecimiento (IA) y Saneamiento (IS).

SIGLAS	ACTUACIÓN	FINANCIACIÓN					TOTAL	Prioridad 1	Prioridad 2
		Gob. España	Gob. Canarias	Cabildo GC	Ayuntamiento	Privado			
SG-IA1	EDAM Barranco de Mogán 4.000 m3/día	0 €	5.652.500 €	0 €	5.652.500 €	0 €	11.305.000 €		11.305.000 €
SG-IA2	EDAM Barranco de Arguineguín 5.000 m3/día	0 €	5.950.000 €	0 €	5.950.000 €	0 €	11.900.000 €	11.900.000 €	
SG-IA3	EDAM Barranco de Tauro 5.000 m3/día	0 €	5.982.190 €	0 €	5.982.190 €	0 €	11.964.380 €	11.964.380 €	
SG-IA4	Ampliación EDAM Puerto Rico 3,500 m3/día	0 €	3.272.500 €	0 €	3.272.500 €	0 €	6.545.000 €	6.545.000 €	
SG-IA5	Acondicionamiento Depósito Barranquillo de Andrés 500 m3	0 €	0 €	0 €	238.000 €	0 €	238.000 €	238.000 €	
SG-IA6	Acondicionamiento Depósito Alto Loma Pino Seco 2000 m3	0 €	0 €	0 €	952.000 €	0 €	952.000 €	952.000 €	
SG-IA7	Depósito Soria 500 m3	0 €	0 €	0 €	239.220 €	0 €	239.220 €	239.220 €	
SG-IA8	Depósito Alto Balito-La Verga 6.000 m3	0 €	0 €	0 €	2.975.000 €	0 €	2.975.000 €		2.975.000 €
SG-IA9	Depósito Loma II 3.000 m3	0 €	743.750 €	0 €	743.750 €	0 €	1.487.500 €		1.487.500 €
SG-IA10	Depósito Alto Taurito 3.000 m3	0 €	743.750 €	0 €	743.750 €	0 €	1.487.500 €		1.487.500 €

SIGLAS	ACTUACIÓN	FINANCIACIÓN					TOTAL	Prioridad 1	Prioridad 2
		Gob. España	Gob. Canarias	Cabildo GC	Ayuntamiento	Privado			
SG-IS1	Ampliación de la EDAR Barranquillo de Andrés 50 m3/d			0 €	89.250 €		89.250 €		89.250 €
SG-IS2	Mejora Tecnología EDAR Motor Grande 7600 m3/d			0 €	4.165.000 €		4.165.000 €		4.165.000 €
SG-IS3	Mejora Tecnología EDAR Las Casillas		0 €	0 €	297.500 €		297.500 €		297.500 €
SG-IS4	EDAR Ampliación de Playa de Mogán 2.400 m3/d		3.321.571 €	0 €	3.321.571 €		6.643.143 €	6.643.143 €	
SG-IS5	EDAR Barranco de Tauro 4.000m3/d			2.115.850 €	2.115.850 €		4.231.700 €	4.231.700 €	
SG-IS6	EDAR Taurito 3.000 m3/d			1.666.000 €	1.666.000 €		3.332.000 €		3.332.000 €
SG-IS7	EDAR Mesa de Las Vacas 8.000 m3/d			3.570.000 €	3.570.000 €		7.140.000 €		7.140.000 €
SG-IS8	Depósito de Riego Las Perreras 1.500 m3			0 €	654.500 €		654.500 €	654.500 €	
SG EBAR SUNOR	Ampliación Loma de Pino Seco con capacidad de 3.000 m3/d	0 €		0 €	0 €	952.000 €	952.000 €		952.000 €
SG EBAR SUNOR	Ampliación Las Lomas con capacidad de 1.500 m3/d	0 €		0 €	0 €	476.000 €	476.000 €		476.000 €
SG EBAR SUNOR	La Verga con capacidad de 1.700 m3/d	0 €		0 €	0 €	535.500 €	535.500 €	535.500 €	

SIGLAS	ACTUACIÓN	FINANCIACIÓN					TOTAL	Prioridad 1	Prioridad 2
		Gob. España	Gob. Canarias	Cabildo GC	Ayuntamiento	Privado			
SG EBAR SUNOR	Las Calas con capacidad de 1.000 m3/d	0 €		0 €	0 €	333.200 €	333.200 €	333.200 €	

### 8.3. Espacios Libres (EL) y Usos Comunitarios (MC).

SIGLAS	ACTUACIÓN	FINANCIACIÓN					TOTAL	Prioridad 1	Prioridad 2
		Gob. España	Gob. Canarias	Cabildo GC	Ayuntamiento	Privado			
SG-EL3	Parque Ambiental Las Calas - La Verga	0 €	0 €	0 €	3.869.975 €	0 €	3.869.975 €		3.869.975 €
SG-EL2	Parque Litoral Taurito	0 €	0 €	0 €	6.654.837 €	0 €	6.654.837 €		6.654.837 €
SG-EL-MC1	Mogán Casco	0 €	0 €	0 €	801.060 €	0 €	801.060 €		801.060 €
SG-EL-MC2	Las Lomas	0 €	0 €	0 €	1.249.076 €	0 €	1.249.076 €		1.249.076 €
SG-CU1	Molino de Viento	0 €	0 €	0 €	1.276.916 €	0 €	1.276.916 €		1.276.916 €
SG-EL-MC3	Pueblo Tauro	0 €	0 €	0 €	5.572.881 €	0 €	5.572.881 €		5.572.881 €

## 8.4. Instrumentos de Desarrollo (PE).

SIGLAS	ACTUACIÓN	FINANCIACIÓN					TOTAL	Prioridad 1	Prioridad 2
		Gob. España	Gob. Canarias	Cabildo GC	Ayuntamiento	Privado			
PEO-0 GC-1/GC-500	Plan Especial de Ordenación de remodelación del enlace de Arguineguín en la GC-1 y variante de la GC-500	-	-	-	1.569.002 €	-	1.569.002 €	1.569.002 €	
PEO-PCH	Plan Especial de Ordenación de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico de Los Almácigos	-	-	-	37.823 €	-	37.823 €		37.823 €
PEO-PU	Plan Especial de Ordenación para la mejora del paisaje urbano y la Protección y conservación del Patrimonio Histórico Mogán Casco	-	-	-	138.413 €	-	138.413 €		138.413 €
PEO-PU	Plan Especial de Ordenación para la mejora del paisaje urbano y la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Molino de Viento	-	-	-	65.769 €	-	65.769 €	65.769 €	
PEOP	Plan Especial de Ordenación Pormenorizada del Suelo urbano de La Humbridilla, El Hornillo y El Palmito	-	-	-	209.415 €	-	209.415 €	209.415 €	
PEOPA	Plan Especial de Ordenación Pormenorizada de Asentamientos	-	-	-	568.786 €	-	568.786 €		568.786 €
	Plan Especial de ordenación de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero				48.375 €		48.375 €		48.375 €

SIGLAS	ACTUACIÓN	FINANCIACIÓN					TOTAL	Prioridad 1	Prioridad 2
		Gob. España	Gob. Canarias	Cabildo GC	Ayuntamiento	Privado			
	Plan Especial de Ordenación de las infraestructuras de telecomunicaciones				112.934 €		112.934 €		112.934 €
	Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales				56.250 €		56.250 €		56.250 €

## 9. VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA DEL PGOS.

La viabilidad económica – financiera consiste en cubrir las inversiones estimadas con los ingresos esperados. En el presente documento se ha analizado la capacidad de inversión del Ayuntamiento en el apartado 5 *Estudio Financiero* del presente documento, las posibilidades de financiación municipal podrían ascender a los 4,5M€ al año, sin incluir los aprovechamientos lucrativos procedentes del desarrollo y gestión de los suelos. Los ingresos estimados por el desarrollo de los suelos es de 10,28M€ que sumados a la estimación de ingresos financieros dan como resultado una estimación financiera de 14,78M€ al año para hacer frente a las necesidades de financiación de las inversiones.

Por lo que respecta a los costes de las intervenciones propuestas en el presente PGOs de carácter estructural, la inversión necesaria asciende a 103,49€ pero distribuidos entre los diferentes agentes financiadores del PGOs: Gobierno de Canarias (25.666.261€), Cabildo de Gran Canaria (8.641.215€), Ayuntamiento (65.212.336€) y agentes privados (3.971.502€). La inversión a la que debe hacer frente el Ayuntamiento de Mogán asciende a 65,2M€.

Analizando los datos en su conjunto, las necesidades de inversión y las posibilidades de financiación municipales, se desprende que el PGOs es viable económica y financieramente.

## 10. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO DE SECTORES Y ÁMBITOS DE SUELO URBANO.

El estudio que demuestra la viabilidad técnica, económica y de gestión de los sectores y ámbitos de suelo urbano y urbanizable, se encuentran en la Memoria de Ordenación o Memoria Justificativa del presente PGOs.

El citado análisis tiene carácter estimativo y no limitativo de los compromisos que legalmente deban asumir los propietarios y promotores del desarrollo de los suelos. Este análisis se realiza sin perjuicio de los estudios que puedan llevarse a cabo al respecto en sucesivas etapas del desarrollo y ejecución del planeamiento.

La viabilidad económica del desarrollo de sectores y ámbitos demuestra, para todos los casos, que el desarrollo urbanístico, con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.



## 11. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 140 de la LSENPC establece que el contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística, como es el caso de los Planes Generales de Ordenación, debe contar con un “Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación y la memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica”.

La legislación estatal básica al respecto establece en el artículo 22 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la necesidad de realizar una evaluación de la sostenibilidad del desarrollo urbano y mandata a la inclusión en los instrumentos de planeamiento de una memoria o informe de sostenibilidad económica en los términos siguientes:

*Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre medio urbano.*

(...)

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un Informe o memoria de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará, en particular, el Impacto de la actuación en las Haciendas públicas afectadas por la Implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

(...)

Este contenido ha sido desarrollado en el RPC en su artículo 65 *Informe de sostenibilidad económica*, dónde se establece que este informe o memoria se estructura en dos partes diferenciadas: evaluación del impacto sobre las haciendas locales del desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística y, por otro lado, el análisis de la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos. Textualmente el artículo recoge lo siguiente:

*Artículo 65.- Informe de sostenibilidad económica.*

*1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.*

*2. Estos informes se dividirán en dos partes:*

a) *Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.*

*Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales.*

*Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.*

b) *Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.*

*3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.*

Es por ello que en los siguientes apartados se evalúa el impacto sobre la hacienda local del desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de los suelo y se justifica la suficiencia y adecuación del suelo dedicado a usos productivos en el municipio.

## **12. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS LOCALES.**

Por lo que respecta a los informes o memoria de sostenibilidad económica el Real Decreto Legislativo 7/2015 determina que se entiende por actuaciones de transformación urbanística, así en su artículo 7 recoge lo siguiente:

*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 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.

(...)

La memoria de sostenibilidad económica analiza el impacto sobre la hacienda local del desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística, del desarrollo de los suelos remitidos a planeamiento de desarrollo por el presente PGOs. Esto es debido a que el presente PGOs no ordena nada pormenorizadamente, por lo que se evalúa el impacto sobre la hacienda local de los suelos urbanos no consolidados no ordenados (SUNCO) y los suelos urbanizables no ordenados (SUNOR). Recordar que cuando estos suelos se desarrollen, mediante sus instrumentos de ordenación detallada, deberán incorporar una nueva memoria de sostenibilidad económica con un mayor nivel de detalle.

El análisis de la sostenibilidad del impacto sobre las haciendas locales se realiza de los siguientes suelos:

DENOMINACIÓN
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito
SUNCO Mogán Casco
SUNCO Molino de Viento
SUNCO Barranco de Taurito
SUNCO Playa del Cura
SUNCO El Platero
SUNOR-R Mogán Norte
SUNOR-R Mogán Sur
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento
SUNOR-R Ampliación El Cercado
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán
SUNOR-T Costa de Taurito
SUNOR-T Anfi Tauro

DENOMINACIÓN
SUNOR-R Ampliación El Platero
SUNOR-T Calas
SUNOR-T La Verga
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco
SUNOR-R Ampliación Las Lomas
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin
SUNOR-I Pino Seco
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés

La sostenibilidad se realiza para cada uno de los suelos enumerados a través del análisis de los siguientes apartados:

1. Análisis de los ingresos tributarios.
2. Análisis de los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización.
3. Conclusión sobre la sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística.

### 12.1. Ingresos tributarios.

En el anexo IV, de la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, se establece la clasificación económica de los ingresos distribuidos de la siguiente forma:

#### Capítulo 1: Impuestos directos.

Respecto a este capítulo se procede a analizar los siguientes:

- Impuestos sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI)

Este impuesto grava la propiedad inmobiliaria. Está regulado por el Ley del Catastro Inmobiliario de 2004 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y por Reglamento de la Ley del Catastro Inmobiliario Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, y por diversas leyes y disposiciones posteriores.

- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).

Este impuesto grava a los vehículos, su cálculo se realiza sobre los caballos fiscales de los vehículos y es regulado por el R.D. 1576/1989 de 22 de diciembre de 1989 y por sus modificaciones posteriores.

- Impuestos de Actividades Económicas (IAE):

Este impuesto grava las actividades empresariales. 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 posteriores.

## **Capítulo 2: Impuestos indirectos.**

Respecto a este capítulo se procede a analizar los siguientes:

- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO):

El ICIO grava cualquier construcción, instalación u obra que se realice dentro del término municipal, que requiera de licencia urbanística.

## **Capítulo 3: Tasas, precios públicos y otros ingresos.**

Respecto a este capítulo se procede a analizar los siguientes:

- Tasas por la prestación de servicios públicos básicos:

Destacan el abastecimiento de agua, el servicio de alcantarillado, la recogida de basuras, tratamiento de residuos, el canon de saneamiento y otras tasas por prestaciones de servicios básicos.

- Tasas por la realización de actividades de competencia local:

Destacan las tasas por licencias urbanísticas.

- Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local: vados.

- Contribuciones especiales:

Se cobran para la ejecución de obras y el establecimiento o ampliación de servicios públicos de carácter local, que impliquen un incremento de valor de los bienes como consecuencia de la realización de las mismas.

En la presente Memoria de Sostenibilidad económica sólo se ha podido realizar la estimación del Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica y las Tasas de recogida de residuos.

A continuación se procede al análisis de los mismos en los diferentes suelos.

### 12.1.1. Impuesto de bienes inmuebles (IBI). (Anual).

Los ingresos a percibir por el Ayuntamiento en concepto de IBI están regulados por “La Modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del Ayuntamiento”, aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2017 y fue publicada en el BOP Las Palmas de 6 de diciembre de 2017.

El cálculo de la liquidación del IBI se realiza a partir del Valor Catastral (Vcat.) el cual se ha calculado para cada sector, basándose en el Valor de Venta del Producto Inmobiliario (Vv). Una vez hallado éste, el Valor Catastral (Vcat) será aproximadamente la mitad del valor anterior, ya que se relacionan mediante el Coeficiente de Referencia al Mercado (RM) de 0,5, obteniéndose la fórmula para calcular el Valor Catastral (Vcat):

$$V_{cat} = V_v * RM$$

El primer paso por lo tanto, será el cálculo del Valor de Venta del Producto Inmobiliario, que se obtiene de la siguiente forma:

$$V_v = 1,40 [ V_s + V_c ] * FL$$

Donde:

**Vv** = Valor en venta del producto inmobiliario, en €.

**Vs** = Valor del suelo, en €.

**Vc** = Valor de la construcción, en €.

**Coeficiente de gastos y beneficios** = 1,40 \* FL.

**FL**= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

#### **- VALOR DEL SUELO (Vs)**

$$V_s = V_{rs} * S_c$$

Donde:

**Vs** = valor del suelo, en €.

**Vrs** = valor de repercusión del suelo, en €/m<sup>2</sup>c.

**Sc** = superficie construida, en m<sup>2</sup>c.

En los ámbitos y sectores analizados los usos implantados son: residencial, industrial, turístico y comercial. El valor de repercusión del suelo para dichos usos se obtiene de la Ponencia de Valores del municipio actualizada expuesta en la Memoria de Ordenación del presente PGOs.

Estos valores de repercusión son:

DENOMINACIÓN	VRS (€/m <sup>2</sup> )
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	133,97
SUNCO Mogán Casco	317,00
SUNCO Molino de Viento	154,59
SUNCO Barranco de Taurito	158,05
SUNCO Playa del Cura	93,53
SUNCO El Platero	129,62
SUNOR-R Mogán Norte	317,00
SUNOR-R Mogán Sur	341,00
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	223,00
SUNOR-R Ampliación El Cercado	156,00
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	256,00
SUNOR-T Costa de Taurito	317,00
SUNOR-T Anfi Tauro	158,05
SUNOR-R Ampliación El Platero	317,00
SUNOR-T Calas	341,00
SUNOR-T La Verga	154,59
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	93,53
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	154,59
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	79,00
SUNOR-I Pino Seco	79,00
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	341,00

Partiendo de los siguientes datos de superficie construida, se estiman los valores de suelo que se exponen:

DENOMINACIÓN	Superficie Construida (m <sup>2</sup> )	Valor del Suelo (€)
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	12.527,58	1.678.320
SUNCO Mogán Casco	4.549,56	1.442.211
SUNCO Molino de Viento	11.247,85	1.738.805
SUNCO Barranco de Taurito	280.050,00	44.261.903
SUNCO Playa del Cura	51.600,00	4.826.148
SUNCO El Platero	14.417,79	1.868.834
SUNOR-R Mogán Norte	48.985,60	15.528.435
SUNOR-R Mogán Sur	8.159,36	2.782.342
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	6.956,02	1.551.193
SUNOR-R Ampliación El Cercado	26.859,75	4.190.121
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	28.331,28	7.252.808
SUNOR-T Costa de Taurito	204.000,00	64.668.000
SUNOR-T Anfi Tauro	454.035,00	71.760.232
SUNOR-R Ampliación El Platero	45.188,52	14.324.761
SUNOR-T Calas	141.450,00	48.234.450
SUNOR-T La Verga	210.520,00	32.544.287
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	141.387,60	13.223.982
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	47.444,12	7.334.387
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	71.681,40	5.662.831
SUNOR-I Pino Seco	31.000,00	2.449.000
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	6.906,04	2.354.960

**- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc).**

$Vc = Vtc * Sc$
-----------------

**Vc** = valor de la construcción, en €.

**Vtc** = valor de la tipología constructiva, en €/m<sup>2</sup>c.

**Sc** = superficie construida, en m<sup>2</sup>c.



El valor de la tipología construida (Vtc) se calcula tomando el Módulo Básico de Construcción y se le aplica el coeficiente según su tipología constructiva del RD 1020/1993.

Al módulo de construcción le es de aplicación el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, del que se calcula que el mínimo valor de MBC es:

$$MBC_2 = 1.000€ \times 0.65 = 650 \text{ €/m}^2$$

Este valor se debe actualizar con el IPC al año 2018, aplicando la calculadora de actualización de rentas al IPC disponible en la página oficial del Instituto Nacional de Estadística (INE), para el periodo Octubre 2008-Octubre 2018 el resultado es 729,95 y hay una tasa de variación en el periodo de 12,3%. Por lo tanto el MBC<sub>2</sub> actualizado es:

$$MBC = 729,95 \text{ €/m}^2$$

Es a este MBC al que se le aplica los coeficientes según tipología constructiva del Decreto 1020/1993.

Los coeficientes son los siguientes para los distintos usos:

Uso	Coficiente de tipología constructiva
Residencial	1,05
Industrial	0,70
Comercial	1,20
Oficina	1,50
Ocio y hostelería	1,90

Los valores de la construcción de los distintos ámbitos de suelo son los siguientes:

DENOMINACIÓN	Superficie Construida	Valor de la construcción (Vc)
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	12.527,58	17.374.563
SUNCO Mogán Casco	4.549,56	3.486.999
SUNCO Molino de Viento	11.247,85	8.620.888
SUNCO Barranco de Taurito	280.050,00	388.402.745
SUNCO Playa del Cura	51.600,00	71.564.298
SUNCO El Platero	14.417,79	11.050.479
SUNOR-R Mogán Norte	48.985,60	37.544.891

DENOMINACIÓN	Superficie Construida	Valor de la construcción (Vc)
SUNOR-R Mogán Sur	8.159,36	6.253.721
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	6.956,02	5.331.425
SUNOR-R Ampliación El Cercado	26.859,75	20.586.588
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	28.331,28	21.714.439
SUNOR-T Costa de Taurito	204.000,00	282.928.620
SUNOR-T Anfi Tauro	454.035,00	629.703.412
SUNOR-R Ampliación El Platero	45.188,52	34.634.628
SUNOR-T Calas	141.450,00	196.177.712
SUNOR-T La Verga	210.520,00	291.971.241
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	141.387,60	108.366.173
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	47.444,12	36.363.429
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	71.681,40	62.788.606
SUNOR-I Pino Seco	31.000,00	15.839.915
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	6.906,04	5.293.117

**- VALOR EN VENTA (Vv).**

Aplicando la fórmula del método residual estático:

$Vv = 1,40 * [Vs + Vc] FL$
----------------------------

Y siendo el coeficiente de gastos y beneficios  $1,40 * FL = 1,40$ , por tanto  $FL=1$  (Ponencia de Valores del municipio), se obtienen los valores en venta.

DENOMINACIÓN	Valor Suelo (Vs)	Valor de la construcción (Vc)	Valor en Venta (Vv)
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	1.678.320	17.374.563	26.674.037
SUNCO Mogán Casco	1.442.211	3.486.999	6.900.893
SUNCO Molino de Viento	1.738.805	8.620.888	14.503.571
SUNCO Barranco de Taurito	44.261.903	388.402.745	605.730.507
SUNCO Playa del Cura	4.826.148	71.564.298	106.946.624
SUNCO El Platero	1.868.834	11.050.479	18.087.038

DENOMINACIÓN	Valor Suelo (Vs)	Valor de la construcción (Vc)	Valor en Venta (Vv)
SUNOR-R Mogán Norte	15.528.435	37.544.891	74.302.656
SUNOR-R Mogán Sur	2.782.342	6.253.721	12.650.488
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	1.551.193	5.331.425	9.635.665
SUNOR-R Ampliación El Cercado	4.190.121	20.586.588	34.687.393
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	7.252.808	21.714.439	40.554.145
SUNOR-T Costa de Taurito	64.668.000	282.928.620	486.635.268
SUNOR-T Anfi Tauro	71.760.232	629.703.412	982.049.101
SUNOR-R Ampliación El Platero	14.324.761	34.634.628	68.543.145
SUNOR-T Calas	48.234.450	196.177.712	342.177.027
SUNOR-T La Verga	32.544.287	291.971.241	454.321.738
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	13.223.982	108.366.173	170.226.217
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	7.334.387	36.363.429	61.176.942
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	5.662.831	62.788.606	95.832.011
SUNOR-I Pino Seco	2.449.000	15.839.915	25.604.481
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	2.354.960	5.293.117	10.707.307

**- VALOR CATASTRAL (Vc).**

Aplicando la fórmula del valor catastral  $V_{cat} = V_v * RM$ .

Y siendo el Coeficiente de Relación con el Mercado (RM) = 0,5 se obtienen los valores Catastrales (Vcat).

DENOMINACIÓN	Valor en Venta (Vv)	Valor Catastral (Vc)
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	26.674.037	13.337.018
SUNCO Mogán Casco	6.900.893	3.450.447
SUNCO Molino de Viento	14.503.571	7.251.785
SUNCO Barranco de Taurito	605.730.507	302.865.253
SUNCO Playa del Cura	106.946.624	53.473.312
SUNCO El Platero	18.087.038	9.043.519
SUNOR-R Mogán Norte	74.302.656	37.151.328

DENOMINACIÓN	Valor en Venta (Vv)	Valor Catastral (Vc)
SUNOR-R Mogán Sur	12.650.488	6.325.244
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	9.635.665	4.817.832
SUNOR-R Ampliación El Cercado	34.687.393	17.343.696
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	40.554.145	20.277.072
SUNOR-T Costa de Taurito	486.635.268	243.317.634
SUNOR-T Anfi Tauro	982.049.101	491.024.550
SUNOR-R Ampliación El Platero	68.543.145	34.271.572
SUNOR-T Calas	342.177.027	171.088.514
SUNOR-T La Verga	454.321.738	227.160.869
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	170.226.217	85.113.108
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	61.176.942	30.588.471
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	95.832.011	47.916.005
SUNOR-I Pino Seco	25.604.481	12.802.241
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	10.707.307	5.353.654

El tipo de gravamen fijado por el Ayuntamiento de Mogán es del 0,64% sobre la base liquidable. Con estos datos se estima que el Ayuntamiento podrá obtener los siguientes ingresos en concepto de IBI.

DENOMINACIÓN	Ingresos por IBI
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	85.357
SUNCO Mogán Casco	22.083
SUNCO Molino de Viento	46.411
SUNCO Barranco de Taurito	1.938.338
SUNCO Playa del Cura	342.229
SUNCO El Platero	57.879
SUNOR-R Mogán Norte	202.103
SUNOR-R Mogán Sur	40.482
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	30.834
SUNOR-R Ampliación El Cercado	111.000

DENOMINACIÓN	Ingresos por IBI
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	129.773
SUNOR-T Costa de Taurito	1.557.233
SUNOR-T Anfi Tauro	3.142.557
SUNOR-R Ampliación El Platero	219.338
SUNOR-T Calas	1.094.966
SUNOR-T La Verga	1.453.830
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	272.362
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	195.766
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	306.662
SUNOR-I Pino Seco	81.934
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	34.263

(\*) Las viviendas de protección oficial y las equiparables a estas según las normas de la Comunidad Autónoma disfrutarán de una bonificación del 50% durante el plazo de TRES AÑOS, contados desde el año siguiente a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva. Esta bonificación es aplicable al 100% del SUNOR Ampliación Loma de Pino Seco, el 30% del SUNOR Mogán Norte y el 30% del SUNCO Ampliación de Molino de Viento.

### 12.1.2. Impuestos de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM). (Anual)

Este impuesto se conoce como el impuesto de circulación de vehículos. Las tarifas a percibir por la Administración local en concepto de impuestos de vehículos de tracción mecánica están reguladas por la “Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica”. Fue aprobada por el Pleno, en sesión celebrada el día 4 de marzo de 2005, entró en vigor el día 01 de enero de 2006, fue modificada en diferentes ocasiones y la última modificación fue por Acuerdo Plenario de 24 de noviembre de 2016 dónde se modifica el artículo 5 y se incluye una bonificación para determinados vehículos. Fue publicado en el BOP de Las Palmas de 30-01-17.

El cálculo de este impuesto se realiza a través de las tarifas vigentes. Del cuadro de tarifas de A) Turismos se ha seleccionado el vehículo medio “De 12 hasta 15,99 caballos fiscales” cuya cuota es 107,91€/año. Se trata de un impuesto anual.

Para calcular los ingresos totales se ha estimado que habrá 1,5 vehículos por vivienda (según los datos obtenidos fuentes oficiales), con el número de viviendas estimadas en la ordenación de los sectores residenciales se obtienen los datos de vehículos en estos suelos.

Por lo que respecta a los suelos turísticos se han analizado las plazas y establecimientos turísticos en Mogán, así, existen 13.631 plazas hoteleras en 30 unidades de establecimiento y, 22.223 plazas en apartamentos en 142 unidades de establecimiento, en total existen 172 unidades con un total de 35.854 plazas turísticas, esto implica una media de 208 plazas por establecimiento, redondeando se estima 200 plazas alojativas por establecimiento turístico. Se realiza una estimación de 10 coches para el funcionamiento de cada establecimiento.

Por lo que respecta al suelo industrial y comunitario-comercial, se estima que cada 500 m<sup>2</sup>c es una industria y comercio, que para cada industria se necesitan 2 vehículos y que para cada comercio se necesita un vehículo.

En base a los datos expuestos el número de vehículos y los ingresos de los distintos suelos se muestran en la siguiente tabla:

DENOMINACIÓN	Número de coches	Ingresos por ITVM (€)
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	138	14.870
SUNCO Mogán Casco	68	7.364
SUNCO Molino de Viento	122	13.135
SUNCO Barranco de Taurito	369	39.851
SUNCO Playa del Cura	60	6.475
SUNCO El Platero	196	21.156
SUNOR-R Mogán Norte	613	66.144
SUNOR-R Mogán Sur	104	11.226
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	87	9.407
SUNOR-R Ampliación El Cercado	329	35.506
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	377	40.661
SUNOR-T Costa de Taurito	200	21.582
SUNOR-T Anfi Tauro	375	40.466
SUNOR-R Ampliación El Platero	538	58.098
SUNOR-T Calas	173	18.614
SUNOR-T La Verga	212	22.877

DENOMINACIÓN	Número de coches	Ingresos por ITVM (€)
SUNOR-R Ampliación Loma de Pino Seco	1.800	194.202
SUNOR-RVP Ampliación Las Lomas	598	64.508
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	143	15.470
SUNOR-I Pino Seco	124	13.381
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	53	5.749

### **12.1.3. Tasa por prestación del servicio de recogida domiciliaria de Basura o Residuos sólidos urbanos. (Anual)**

Las tasas a percibir por el Ayuntamiento por recogida domiciliaria de basura está regulada por la “Ordenanza Fiscal de la Tasa reguladora de la tasa por prestación del servicio de recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos” publicada en el BOP número 167 de fecha 26 de diciembre de 2007 y aprobada por el Pleno de la Corporación el día 21 de diciembre de 2007, que entró en vigor el 27 de diciembre de 2007.

En el “Anexo I Modificado” publicado en el BOP citado se recogen las cuantías aplicables a la tasa por prestación del servicio de recogida domiciliaria de basura o residuos sólidos vigentes para el término municipal se establecen por epígrafes en función de viviendas, comercios, hoteles, etc. Se establece un total de 12 Epígrafes, se exponen a continuación aquellos más representativos de los que pueden existir en los suelos ordenados por el presente PGOs:

- A) Viviendas, apartamentos, pisos, estudios, áticos, dúplex, bungalows, villas, chalets: 60'00
- B) Comercios ordinarios, bazares, boutiques, inmobiliarias, bancos, salas de juegos, ciber según superficie y escala: entre 82€ y 150€.
- C) Cafeterías, bares 1ª y 2ª: 360'00€ - 270'00€.
- D) Discotecas, pubs, salas de fiesta: 405'00€ - 304'00€.
- E) Restaurantes (según superficie y escala siguientes): 490€ - 1.300€.
- F) Supermercados (según superficie y escala siguientes): 600€ - 3.596€.
- G) Locales o establecimientos industriales, tales como talleres de reparaciones, mercados, mataderos, lonjas, carpinterías, almacenes en general y similares (según superficie y escala siguientes): 97,50€ - 300€.
- H) Hoteles, Hoteles-apartamentos, pensiones, moteles, hostales, residencias, albergues, casas de huéspedes (V. aptdo. 6 de este Anexo I): -Por habitación (con un mínimo anual de 90 €).

I) Locales o establecimientos cívicos, sociales y similares, tales como centros culturales, religiosos, administrativos o similares: 52.50€-100€.

J) Estaciones de servicio, parking: 600€- 450€.

K) Locales profesionales: 50€ -37,50€.

L) Locales cerrados: 30,00 22,00.

Se aplica tasa de basura en el presente estudio de la siguiente forma:

- Suelos residenciales: se aplica el apartado A) 60€ por vivienda y si tiene parcela uso terciario a razón de 300€ por 500 m<sup>2</sup>c.
- Suelos industriales: G) 200€ y se estima por cada 500 m<sup>2</sup><sub>c</sub> y si tiene uso terciario a 300€.
- Suelos terciarios: G) 300€ por 500m<sup>2</sup><sub>c</sub>.
- Suelos turísticos: 90€ por habitación, como se tiene el número de plazas se estima 2 plazas por habitación.

Los datos de ingresos por tasa de basura son los siguientes por los usos presentes en cada suelo:

DENOMINACIÓN	Ingresos por Tasa de Basura
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	5.512
SUNCO Mogán Casco	2.730
SUNCO Molino de Viento	4.869
SUNCO Barranco de Taurito	101.556
SUNCO Playa del Cura	16.560
SUNCO El Platero	8.135
SUNOR-R Mogán Norte	29.391
SUNOR-R Mogán Sur	4.896
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	3.904
SUNOR-R Ampliación El Cercado	16.116
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	16.999
SUNOR-T Costa de Taurito	62.400
SUNOR-T Anfi Tauro	117.000
SUNOR-R Ampliación El Platero	23.569



DENOMINACIÓN	Ingresos por Tasa de Basura
SUNOR-T Calas	53.820
SUNOR-T La Verga	66.144
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	84.833
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	28.466
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	43.009
SUNOR-I Pino Seco	18.600
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	2.545

#### 12.1.4. Resumen de los Ingresos Tributarios.

Los ingresos totales que obtendría el Ayuntamiento de Mogán si se cumpliesen los supuestos tenidos en cuenta en este estudio serían:

DENOMINACIÓN	IBI	IVTM	Basura	INGRESOS
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	85.357	14.870	5.512	105.739
SUNCO Mogán Casco	22.083	7.364	2.730	32.177
SUNCO Molino de Viento	46.411	13.135	4.869	64.415
SUNCO Barranco de Taurito	1.938.338	39.851	101.556	2.079.745
SUNCO Playa del Cura	342.229	6.475	16.560	365.264
SUNCO El Platero	57.879	21.156	8.135	87.169
SUNOR-R Mogán Norte	202.103	66.144	29.391	297.639
SUNOR-R Mogán Sur	40.482	11.226	4.896	56.603
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	30.834	9.407	3.904	44.145
SUNOR-R Ampliación El Cercado	111.000	35.506	16.116	162.621
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	129.773	40.661	16.999	187.433
SUNOR-T Costa de Taurito	1.557.233	21.582	62.400	1.641.215
SUNOR-T Anfi Tauro	3.142.557	40.466	117.000	3.300.023
SUNOR-R Ampliación El Platero	219.338	58.098	23.569	301.005
SUNOR-T Calas	1.094.966	18.614	53.820	1.167.401
SUNOR-T La Verga	1.453.830	22.877	66.144	1.542.850
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	272.362	194.202	84.833	551.396

DENOMINACIÓN	IBI	IVTM	Basura	INGRESOS
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	195.766	64.508	28.466	288.741
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	306.662	15.470	43.009	365.142
SUNOR-I Pino Seco	81.934	13.381	18.600	113.915
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	34.263	5.749	2.545	42.558

## 12.2. Gastos de Mantenimiento y Conservación de la Urbanización.

Por lo que respecta a los gastos anuales de mantenimiento de la urbanización, se han calculado como un porcentaje del total del coste de ejecución de viales, de espacios libres, de los sistemas generales y de las dotaciones de cada uno de los ámbitos y sectores de suelo considerados.

Para el cálculo de la estimación de los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización de las actuaciones de transformación urbanística se han tomado como referencia los coeficientes y períodos máximos de amortización recogidos en el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades de 2004, aprobado por Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio y su modificación por el Real Decreto 1793/2008.

En el Anexo Tabla de coeficientes de amortización del impuesto sobre sociedades dentro de la Agrupación denominada: Elementos Comunes se han obtenido los coeficientes lineales de amortización de los elementos de urbanización: viales y parques.

De la enumeración de los elementos de inmovilizado amortizables, coeficientes mínimos y períodos máximos, se puede extraer que, para los bienes inmuebles de dominio público producto de la urbanización (obra civil), que van a ser objeto de mantenimiento por las Administraciones Públicas, el coeficiente de porcentaje aplicable debe oscilar entre el 1 y el 2 por ciento, lo cual equivale a considerar un período de amortización entre 50 y 100 años, para los viales y, entre el 5 y el 10 por ciento para los parques.

Para los viales se establece un 5% lo que implica considerar un período de amortización 20 años de vida útil. Para los parques se estima un coeficiente del 5%, lo que implica un período de amortización de 20 años de vida útil.

En consecuencia, en este estudio de sostenibilidad, se ha considerado que los gastos de mantenimiento, de las infraestructuras generadas por la urbanización de cada sector, pueden estimarse como un porcentaje del coste total de la actuación correspondiente, partiendo como referencia de los coeficientes del Reglamento del Impuesto de Sociedades citados, se procede

a imputar el 5% anual en viales, el 5% en los espacios libres y el 3% en las dotaciones y 7% sistemas generales.

Para tomar el valor de las dotaciones a efectos de amortización a la superficie que se puede construir se le multiplica por un coste general que se ha establecido en 300€, esta dotación puede ser destinado a cualquier uso.

Se exponen a continuación los gastos de mantenimiento y conservación de cada suelo:

DENOMINACIÓN	Urbanización	Espacio Libre	Sistema General	Dotaciones	GASTOS
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	10.648	9.396	-	11.277	31.321
SUNCO Mogán Casco	5.414	3.412	-	4.095	12.921
SUNCO Molino de Viento	7.094	8.436	-	10.122	25.652
SUNCO Barranco de Taurito	385.342	409.573	-	25.205	820.120
SUNCO Playa del Cura	85.185	75.465	-	4.644	165.294
SUNCO El Platero	38.839	10.813	-	12.978	62.631
SUNOR-R Mogán Norte	36.932	36.739	104.216	44.087	221.974
SUNOR-R Mogán Sur	4.948	6.120	34.370	7.343	52.781
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	3.813	5.217	-	6.260	15.291
SUNOR-R Ampliación El Cercado	77.629	20.145	-	24.174	121.948
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	64.319	21.248	-	25.497	111.064
SUNOR-T Costa de Taurito	298.350	298.350	-	18.360	615.060
SUNOR-T Anfi Tauro	396.014	510.789	15.223	286.042	1.208.068
SUNOR-R Ampliación El Platero	109.603	33.891	6.629	40.670	190.793
SUNOR-T Calas	246.722	159.131	19.600	89.114	514.567
SUNOR-T La Verga	368.018	307.886	31.500	18.947	726.350
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	237.308	106.041	56.000	127.249	526.598
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	145.089	35.583	12.000	42.700	235.372
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	145.987	44.801	-	10.752,21	201.540
SUNOR-I Pino Seco	36.196	18.750	-	9.000	63.946
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	10.418	5.180	-	6.215	21.813

### 12.3. Sostenibilidad Económica.

Analizados los gastos de mantenimiento y conservación de los elementos comunes de la urbanización, viales, espacios libres, sistemas generales y dotaciones, y los futuros ingresos tributarios derivados del desarrollo de las actuaciones de urbanización se desprende el resultado de la sostenibilidad económica del desarrollo del suelo.

La actuación de urbanización será sostenible económicamente y por ende no tendrá impacto sobre las Haciendas locales cuando el montante global de los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización sea inferior a los ingresos tributarios derivados del desarrollo de la actuación.

Se obtienen los datos de la sostenibilidad económica, cruzando los datos de los ingresos tributarios con los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización para cada uno de los suelos estudiados. Además, hay que considerar que los ingresos tributarios se verían incrementados al valorar la totalidad de impuestos y tasas que en este estudio no han podido estimarse.

El resultado obtenido es el siguiente dónde destaca unos datos de sostenibilidad económica de todos los suelos positiva:

DENOMINACIÓN	INGRESOS	GASTOS	SOSTENIBILIDAD
SUNCO Hornillo Humbridilla Palmito	105.739	31.321	74.418
SUNCO Mogán Casco	32.177	12.921	19.256
SUNCO Molino de Viento	64.415	25.652	38.762
SUNCO Barranco de Taurito	2.079.745	820.120	1.259.625
SUNCO Playa del Cura	365.264	165.294	199.970
SUNCO El Platero	87.169	62.631	24.539
SUNOR-R Mogán Norte	297.639	221.974	75.665
SUNOR-R Mogán Sur	56.603	52.781	3.822
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento	44.145	15.291	28.855
SUNOR-R Ampliación El Cercado	162.621	121.948	40.674
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán	187.433	111.064	76.369
SUNOR-T Costa de Taurito	1.641.215	615.060	1.026.155
SUNOR-T Anfi Tauro	3.300.023	1.208.068	2.091.955
SUNOR-R Ampliación El Platero	301.005	190.793	110.211

DENOMINACIÓN	INGRESOS	GASTOS	SOSTENIBILIDAD
SUNOR-T Calas	1.167.401	514.567	652.834
SUNOR-T La Verga	1.542.850	726.350	816.501
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco	551.396	526.598	24.798
SUNOR-R Ampliación Las Lomas	288.741	235.372	53.369
SUNOR-MC Barranco de Arguineguin	365.142	201.540	163.601
SUNOR-I Pino Seco	113.915	63.946	49.970
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés	42.558	21.813	20.744

### 13. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

La Ley del Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 20 *Criterios básicos de utilización del suelo* determina:

*Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.*

*1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

*a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

*b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

(...)

Además específicamente el apartado 4 del artículo 22 de la Ley del suelo estatal recoge:

*Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

(...)

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Por tanto se debe proceder a justificar la suficiencia y adecuación de usos productivos en las actuaciones de transformación urbanística que comportan el cambio de suelo de situación de rural a situación de urbanizado.

El PGOs debe destinar suelo para usos productivos distintos del residencial, para con ello evitar el uso monofuncional del suelo mediante la separación de la vivienda de los lugares de trabajo y de los espacios comerciales y sociales, o las ciudades dormitorio.

Tal y cómo expresa la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, elaborada por el Ministerio de Fomento: “si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse ,que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana”.

Se pretende usar el suelo de forma integrada - yendo desde usos claramente mixtos a la proximidad espacial razonable de los diferentes usos.

Ante lo expuesto se plantean tres cuestiones:

- **¿qué actuaciones de transformación urbanísticas deben justificar la suficiencia y adecuación de los usos productivos?**, se entiende que se debe justificar en las actuaciones de transformación urbanísticas de uso residencial, ya que las actuaciones de transformación urbanísticas de usos productivos como los industriales, turísticos, terciarios y comunitarios exclusivos incorporan en su totalidad usos productivos generadores de ingreso, con respecto a estas últimas actuaciones de transformación urbanística no residenciales, lo importante es su interrelación y acceso con los suelos residenciales, por ser centros receptores de empleo.

- **¿cuándo el suelo es suficiente y adecuado?**, al respecto destaca por un lado el Documento denominado “Planeamiento urbano para Autoridades Locales” editado por la Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat) este documento expone que “para promover una ciudad de uso mixto, al menos el 40 por ciento de la superficie construida debería destinarse a usos económicos”. Por otro lado, el “Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas” publicado por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marítimo y el Ministerio de Fomento del Gobierno de España, establece que para propiciar la diversidad urbana a partir de la integración de usos en nuevos procesos urbanísticos, un porcentaje no inferior al 20% de la edificabilidad debe destinarse a usos diferentes de la vivienda, y que para que se dé una mezcla de funciones y usos urbanos en un mismo espacio urbano residencial, como mínimo el 20% de la superficie construida debe ser destinada a uso terciario (aunque establece que el valor deseable debe ser no inferior al 25% de la superficie construida total).

- **¿cuándo el uso es mixto?**, también se recoge en el mismo documento “el término de uso mixto en general implica la coexistencia de tres o más importantes tipos de uso que producen ingresos”.

En base a lo anterior los criterios para realizar la justificación de la suficiencia y adecuación de usos productivos son los siguientes:

- se analizan los suelos residenciales SUNCO y SUNOR que formarán parte de esas actuaciones de transformación urbanística.
- se consideran usos productivos los comerciales y los comunitarios definidos en la Normativa del presente PGOs, para ser suficientes ambos deben computar en un 40% o más de la edificabilidad asignada al suelo, y el uso terciario terciario no debe ser inferior al 20%.
- la consideración de uso mixto porque incluye tres o más usos diferentes al residencial.

Para el análisis de los suelos se parte de los datos del apartado denominado *Análisis comparativo del aprovechamiento medio de los ámbitos y sectores* de la Memoria de Ordenación del presente PGOs, dónde se recogen una aproximación a la edificabilidad por uso y tipologías edificatorias, a efectos de estimar el cálculo de los aprovechamientos.

Para este análisis se toman los datos de los suelos residenciales, excepto los que están en ejecución, los suelos son los siguientes:

DENOMINACIÓN
SUNCO Hornillo, Humbridilla, Palmito
SUNCO Mogán Casco
SUNCO Molino de Viento
SUNCO El Platero
SUNOR-R Mogán Norte
SUNOR-R Mogán Sur
SUNOR-R Ampliación Molino de Viento
SUNOR-R Ampliación El Cercado
SUNOR-R Ampliación Playa de Mogán
SUNOR-R Ampliación El Platero
SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco
SUNOR-R Ampliación Las Lomas



DENOMINACIÓN
SUNOR-R Ampliación Barranquillo de Andrés

El resultado global de la suficiencia y adecuación de los usos productivos para las actuaciones de transformación urbanística del PGOs de Mogán son los siguientes:

Resultados	Uso Residencial	USOS PRODUCTIVOS	
		Uso Comercial	Uso Comunitario
Total (m <sup>2</sup> <sub>c</sub> )	341.052	193.825	22.597
Porcentaje Unitario	61,18%	34,77%	4,05%
Porcentaje Agregado	61%	<b>39%</b>	

Los resultados obtenidos reflejan que la asignación y distribución de usos en las distintas actuaciones de transformación urbanística de los suelos residenciales es suficiente y adecuada ya que, el porcentaje de usos productivos es del 39% (aproximándose al criterio del 40%), el porcentaje destinado a usos distintos del residencial es superior al 20% y la superficie destinada al uso terciario es superior al 25% y además está conformado por un uso mixto de tres o más usos, porque tanto el uso comercial como el comunitarios albergan una elevada variedad de usos específicos generadores de riqueza y empleo.