



GOBIERNO DE CANARIAS
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 TRANSPORTES Y
 POLÍTICA TERRITORIAL

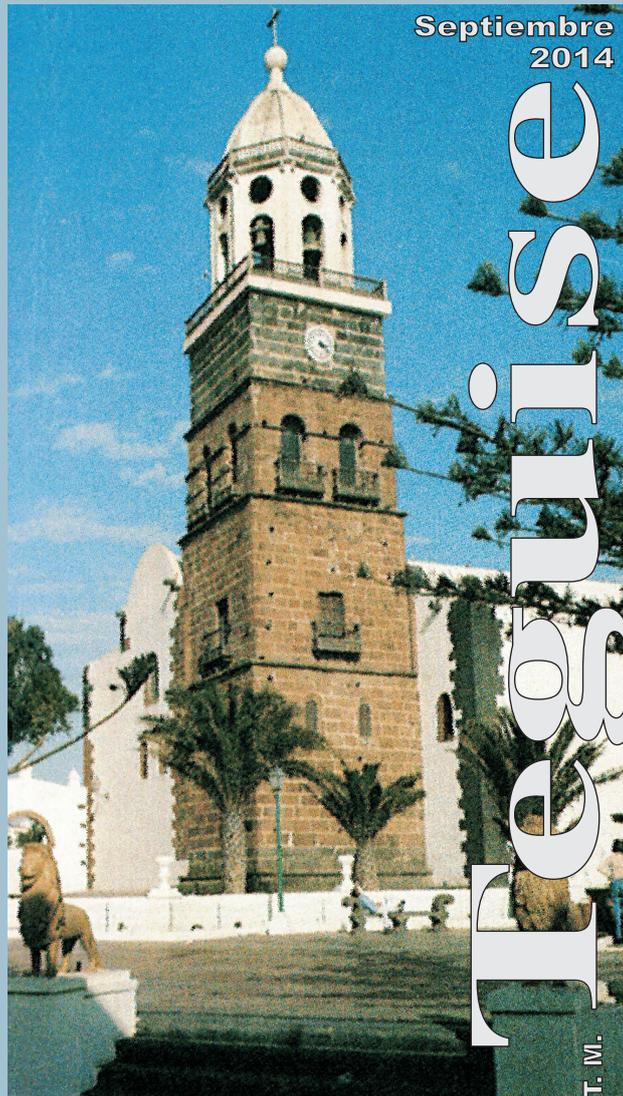


AYUNTAMIENTO
 DE TEGUISE.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE. TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA.

CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO



EQUIPO REDACTOR :



La Roche
 Consultores s.l.

Arquitectura
 Ingeniería
 Urbanismo





GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



**GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.

CONVENIOS URBANÍSTICOS
DE PLANEAMIENTO

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

INDICE

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

INDICE

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



ÍNDICE DE CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO

- 1. CONVENIO “EL MOJÓN” EXPEDIENTE:1156/2011.**
 - **INFORME DE VALORACIÓN DEL TÉCNICO MUNICIPAL SOBRE EL CONVENIO URBANÍSTICO EN EL MOJÓN, A NOMBRE DE INMUEBLES ARAMAJO, S.L.**

- 2. CONVENIO “OASIS DE NAZARET” EXPEDIENTE:1378/2011.**
 - **INFORME DE VALORACIÓN DEL TÉCNICO MUNICIPAL SOBRE EL CONVENIO URBANÍSTICO EN NAZARET, A NOMBRE DE ARMANDO LEÓN.**

Tegui, Septiembre 2014.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

1.- CONVENIO “EL MOJÓN” EXPEDIENTE 1156/2011

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

1.- CONVENIO “EL MOJÓN”
EXPEDIENTE 1156/2011

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

EXP 1156/2011
CONVENIO URBANÍSTICO- EL MOJÓN

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUISE-LANZAROTE
CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO EN EL MOJÓN
DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN
Texto inicial**

En Teguiise , a 13 de enero de 2012, comparecen:

- De una parte: **D. OSWALDO BETANCOR GARCÍA**, con DNI nº **45.553.563Q**.

-De otra parte: **D. FRANCISCO FERNÁNDEZ TORRES** provisto de DNI. Nº 42699909-H , y domicilio a efecto de notificaciones en La Calle Uruguay nº 37, Las Palmas.

Da fe del acto el Secretario Accidental del Ayuntamiento de Teguiise, D. Javier López Martínez.

-I-

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

- D. OSWALDO BETANCOR GARCÍA, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Teguiise y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto.

- D. FRANCISCO FERNÁNDEZ TORRES, en su propio nombre y derecho , además de en representación de la entidad **INMUEBLES ARAMAJO S.L.**, con CIF nº B-35645365, e inscrita en el Registro Mercantil de las Palmas al Tomo 1534, Folio 219, Hoja GC- 25449, según se acredita mediante certificación del acuerdo social adoptado por esa entidad de 5 de enero de 2012 que se adjunta al expediente administrativo.

- DOÑA CARMEN DELGADO BETANCOR, con DNI nº 42711314S y domicilio en La Calle Uruguay nº 37, Las Palmas,

Los intervinientes exponen los siguientes

-II-

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

ANTECEDENTES:

Primero.- Visto el expediente de referencia tramitado en virtud de instancia inicial de fecha 14 de julio 2011 con registro de entrada (nº 13293) presentada por **D. FRANCISCO FERNÁNDEZ TORRES** provisto de DNI. Nº 42699909-H , y domicilio a efecto de notificaciones en La Calle Uruguay nº 37, Las Palmas, en representación propia y de la mercantil **INMUEBLES ARAMAJO, S.L.**, con CIF nº B-35645365, domiciliada en las Palmas de Gran Canaria, Calle Uruguay nº 37, constituida por tiempo indefinido e inscrita en el Registro Mercantil de esa provincia al tomo 1534, folio 219, hoja GC 25449, en su calidad de Administrador único de la misma tal y como se acredita en el expediente mediante copia de escritura de agrupación de 19 de marzo de 2009, con el nº 606 de protocolo del notario D. Enrique Javier Pérez Polo.

No obstante lo anterior, con fecha 17 de octubre de 2011 se aporta por el interesado escrito aportando al expediente acuerdo del Consejo de Administración de la entidad a y copia de la escritura por la que se procede a modificar el órgano de Administración de la mercantil Inmuebles Aramajo, S.L., pasando de un Administrador único a un Consejo de Administración (Escritura autorizada el 11 de febrero de 2010



AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

EXP 1156/2011
CONVENIO URBANÍSTICO- EL MOJÓN

por el notario D. Francisco Barrios Fernández, bajo el nº 306 de su protocolo. El acuerdo del Consejo de Administración aportado, de fecha 5 de octubre de 2011, faculta a **DOÑA ARÁNZAZU DEL MAR FERNÁNDEZ DELGADO**, con NIF nº 44702, para suscribir el convenio propuesto así como para otorgar cuantos documentos fueran necesarios.

Se aportan en el expediente documentos el 10 de septiembre de 2011 (reg. 18025) , certificación registral de la finca 44256, y copia simple de la escritura de aportación a la sociedad de gananciales, así como escritura de agrupación .

Propuesta de convenio.

En la solicitud inicial presentada por el interesado se propone a este Ayuntamiento la formalización de convenio urbanístico en el que, en suma, se solicita la **recalificación de determinados terrenos a cambio de la cesión de otros**, como más adelante se expone, todo ello sito en El Mojón, en este término municipal.

El interesado manifiesta que la mercantil a la que representa es propietaria de una finca en el mojón, en la Calle Tolosa nº 38, la cual, según copia simple aportada de la escritura de agrupación autorizada por el notario D. Enrique Javier Pérez Polo el día 19 de marzo de 2009 bajo el nº 605 de su protocolo, en el que resulta la representación gráfica de la finca . Se ajunta igualmente certificación catastral de la finca y nota informativa y certificación registral del inmueble emitida por el Registro de la Propiedad de fecha 13 de septiembre de 2011.

Esta finca , según el interesado, (finca registral nº 44.256) está afectada de forma parcial por suelo de uso dotacional o zonas verdes, así como por el ensanche de la Calle Alfonso Tolosa, apertura de nueva calle que atraviesa la finca. Se expone que la suma total de los m2 afectados de la finca es de 3.107 m2 (tres mil ciento siete).

Igualmente el interesado manifiesta ser propietario a título personal, junto con su esposa, de una finca de 3.595 m2 situada en el mojón cuyos datos constan en escritura de aportación a la sociedad de gananciales, autorizada por D. Eugenio Botella Torres como sustituto de D. Javier Pérez Polo el día 12 de julio de 2011 bajo el nº1165 de su protocolo, de la cual adjunta copia.

La propuesta inicial de convenio ofrecida por el interesado suponía ceder los terrenos afectados por dotaciones y viarios 3.107 m2 (tres mil ciento siete). pertenecientes a la finca registral nº 44.256, de la que quedaría un resto de finca matriz de 7.780 m2 (siete mil setecientos ochenta) que no sería objeto de cesión, a cambio de la modificación de la calificación urbanística de la finca descrita de 3.595 m2 de forma que en ésta sea posible la ejecución de edificaciones.

No obstante lo anterior, la propuesta inicial se ve modificada dado que el PGO en redacción ya no contemplaba las mismas afecciones en la parcela objeto de cesión que las que contemplaban las NNSS. Por tanto se replantea el objeto del convenio del siguiente modo.

Cesión de los terrenos afectados por dotaciones y viarios 2.070 m2. pertenecientes a la finca registral nº 44.256(de 10.887 m²) , de la que quedaría un resto de finca matriz de 8.817 m2 que no sería objeto de cesión, a cambio de la modificación de la calificación urbanística de la finca descrita de 3.595 m2 de forma que en ésta sea posible la ejecución de edificaciones. De esta última finca se ceden igualmente 78 m2, (debido a las alineaciones contempladas en el planeamiento), por lo que la parte de la finca a recalificar comprendería 3517 m2. Igualmente el interesado debe urbanizar la calle de nueva creación cuyo acceso se



produce desde la calle Lebrillo y remata en un fondo de saco como parte de las contraprestaciones objeto del convenio.

Segundo.- De las parcelas:

FINCAS OBJETO DE CESIÓN

1.- Parte de la Finca registral nº 44.256 .- Datos aportados por el interesado

- Según Registro la parcela mide **10.887 m²**. Serán objeto de cesión los terrenos afectados por dotaciones y viarios que constituyen **2070 m²** (dos mil setenta cuadrados). (El resto de finca matriz mediría 8.817 m²).
- Referencia catastral. 4361436FT4146S0001BO
- 10887 m². según catastro.
- Datos de inscripción Folio 138, tomo 1831, libro 448
- Descripción Registral: parcela de terreno sita en el Mojón, en la Calle Alfonso Tolosa nº 38, en el término municipal de Teguiise. Tiene una superficie según reciente medición de 10.887 m².
- Linderos según inscripción registral:

- Norte: Tarsila Bernarda Betancor Robayna (parcela 4361435) y José Luis Betancor Robayna (parcela 4361433)

- Sur: Powerscreen Canarias, S.L. (parcela 4361416) y Mark Watford (parcela 4361417)

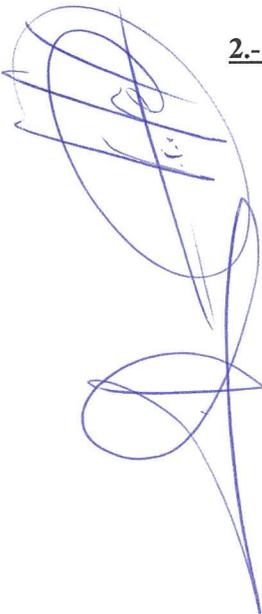
- Este: María del Carmen Fernández Torres (parcela 4361424) y Juan Machín Martín (parcelas 4361419 y 43611418)

- Oeste: Calle Alfonso Tolosa, Diócesis de Canarias (parcela 4361423) Ayuntamiento de Teguiise (parcela 4361422) y María Teresa Naveros López (parcela 4361421)

- No constan cargas en el Registro de la Propiedad
- **Titularidad. INMUEBLES ARAMAJO, S.L.,**
- Consta aportada escritura de agrupación de fincas autorizada el 19 de marzo de 2009 por el notario D. Enrique Javier Pérez Polo bajo el nº 605 de su protocolo.
- Consta aportado plano de la agrupación con cuadro de superficies y certificación registral.

2.- Parte de la Finca de 3.595 m². Se ceden 77,80 m².

- **Finca de 3595 m²** según Escritura de aportación a la sociedad de gananciales autorizada por D. Eugenio Botella Torres el 12 de julio de 2011 bajo el nº 1165 de su protocolo. Serán objeto de cesión 78 m².- quedando un resto de finca matriz de 3517 m².
- Referencia catastral.- 35024A003001480000LT y parte de la referencia catastral 35024A003001490000LF.
- Superficie según catastro: 1439 m² la primera y el resto de 2156 m² son parte de la otra referencia catastral. (la segunda finca catastral mide en su totalidad 6442.)
- Descripción : parcela 148 y parte de la 149 del polígono tres del catastro de rústica, siendo la suma de estas 3595 m².
- Linderos según escritura: La escritura incorpora plano
 - Norte: camino público del ayuntamiento de Teguiise, parcela catastral nº 9032.





- Sur: resto de parcela catastral 149 de Mariana Torres Fernández
- Este: parcela catastral 147 de Martín Fernández Torres y con el resto de parcela catastral 149 de Mariana Torres Fernández
- Oeste: Camino público del Ayuntamiento de Teguiise, parcela catastral 9014.
- **Titular según escritura pública:** .D. FRANCISCO FERNANDEZ TORRES Y DOÑA CARMEN DELGADO BETANCORT.
- En la escritura no se mencionan cargas ni afecciones..

FINCA OBJETO DE RECLASIFICACIÓN

1-Finca de 3595 m2 no inscrita en el Registro de la Propiedad .- Datos aportados por el interesado

- **Finca de 3595 m²** según Escritura de aportación a la sociedad de gananciales autorizada por D. Eugenio Botella Torres el 12 de julio de 2011 bajo el nº 1165 de su protocolo. **De esta finca serán objeto de reclasificación los 3517 m2. de resto de finca matriz tras la cesión de 78 m2.**
- Referencia catastral.- 35024A003001480000LT y parte de la referencia catastral 35024A003001490000LF.
- Superficie según catastro: 1439 m2 la primera y el resto de 2156 m2 son parte de la otra referencia catastral. (la segunda finca catastral mide en su totalidad 6442.)
- Descripción : parcela 148 y parte de la 149 del polígono tres del catastro de rústica, siendo la suma de estas 3595 m2.
- Linderos según escritura: La escritura incorpora plano
 - Norte: camino público del ayuntamiento de Teguiise, parcela catastral nº 9032.
 - Sur: resto de parcela catastral 149 de Mariana Torres Fernández
 - Este: parcela catastral 147 de Martín Fernández Torres y con el resto de parcela catastral 149 de Mariana Torres Fernández
 - Oeste: Camino público del Ayuntamiento de Teguiise, parcela catastral 9014.
- **Titular según escritura pública:** .D. FRANCISCO FERNANDEZ TORRES Y DOÑA CARMEN DELGADO BETANCORT.
- En la escritura no se mencionan cargas ni afecciones..

Tercero: Antecedentes relativos al expediente del Instrumento de planeamiento.

Actualmente se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación de Teguiise. El Ayuntamiento de Teguiise adopta en Pleno de fecha 2 de diciembre de 2005 el acuerdo de aprobar el "Avance del Plan General de Ordenación de Teguiise", al considerar que dicho documento está constituido por los trabajos de elaboración del Plan General en un grado de desarrollo suficiente para permitir formular los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento. Este acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Provincia nº 166, de 28 de diciembre de 2005.

El Plan General de Ordenación se **aprueba inicialmente** por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de noviembre de 2006 (BOC 041/2007, de 26 de febrero). En el mismo acuerdo se aprueba inicialmente el "Informe de Sostenibilidad Ambiental" en relación con el Plan General, sometándose ambos documentos al trámite de información pública por un periodo mínimo de 45 días hábiles. El mencionado acuerdo de aprobación inicial se publica igualmente en el Boletín Oficial de la Provincia nº 19 de fecha 9 de febrero de 2007. Con fecha 26 de marzo de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Teguiise da cuenta del levantamiento automático de la suspensión de licencias que se había operado con motivo de la aprobación inicial del PGO.

4



AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

EXP 1156/2011
CONVENIO URBANÍSTICO- EL MOJÓN

Con posterioridad a esta aprobación inicial se aconseja que el documento del Plan General vuelva a someterse a información pública por los siguientes motivos.

- Dada la existencia de un número de alegaciones recibidas en el periodo de información pública de la aprobación inicial, que denunciaban defectos de tramitación en el documento y en particular, en la propia información pública. Por todo ello, fue el criterio del equipo redactor aconsejar al Ayuntamiento someter el documento a una subsanación de la Aprobación Inicial con todos los requisitos legales exigidos para la misma, y consecuentemente una nueva información pública.

- Por otro lado, y con los dos cambios de Gobierno operados en la Corporación, se han producido algunos cambios en el documento que se aconseja sean sometidos igualmente a información pública.

Prórroga:

Con fecha 20 de junio de 2008 se acuerda por el Viceconsejero de Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias la concesión de una ampliación de plazo máximo para la tramitación del Plan General por dos años más, lo cual se notifica al Ayuntamiento el 29 de Agosto de 2008 (reg. En. 15219), y se publica en el BOP de 28 de agosto de 2008 nº 172.

Caducidad y reproducción de iniciativa:

Con fecha 3 de agosto de 2011 se acuerda en sesión plenaria del Ayuntamiento de Teguiise, la declaración de caducidad del expediente y reproducción de la iniciativa del expediente del Plan General de Ordenación de Teguiise, adaptación a las directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. De dicho acuerdo se da cuenta a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial el 11 de agosto de 2011 solicitando tener por reproducida la iniciativa.

El presente convenio vendría a insertarse en el procedimiento relativo a la tramitación del Plan General, formando parte del mismo.

Cuarto.- Consideraciones del informe técnico emitido:

Consta emitido informe técnico por el arquitecto municipal con registro interior de informe de fecha 13 de enero de 2012 (reg. 202). En el mismo se informa lo siguiente que es transcripción de su original.

“Como consecuencia del informe con R.I. informes nº: 5507 de 26 de octubre de 2011. Se ha llegado a la formulación de la siguiente propuesta (...)

2.3.- Análisis de los datos catastrales, cartográficos, registrales y urbanísticos de las fincas objeto de convenio.

2.3.1.- Finca objeto de cesión:

Fincas de la cual procede (fincas A₁ y A₂)

- *Finca A₁*

Situación: calle Alfonso Tolosa ,38

Superficie: 2091 m².

Linderos:

Norte: Tarsila Bernarda Betancort Robayna (parcela 4361435)

Sur: Diócesis de Canarias (parcela 4361423)



AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

EXP 1156/2011
CONVENIO URBANÍSTICO- EL MOJÓN

Este: Francisco Fernández Torres hoy inmuebles Aramajo S.L. (parcela 4361426)
Oeste: calle Alfonso Tolosa.
Inscripción registral: finca 44232, tomo 1829, libro 446 folio 22, inscripción 1ª.
Referencia catastral: 4361425FT4146S0001JO (este nº de referencia catastral no se corresponde actualmente con ninguna finca catastral).

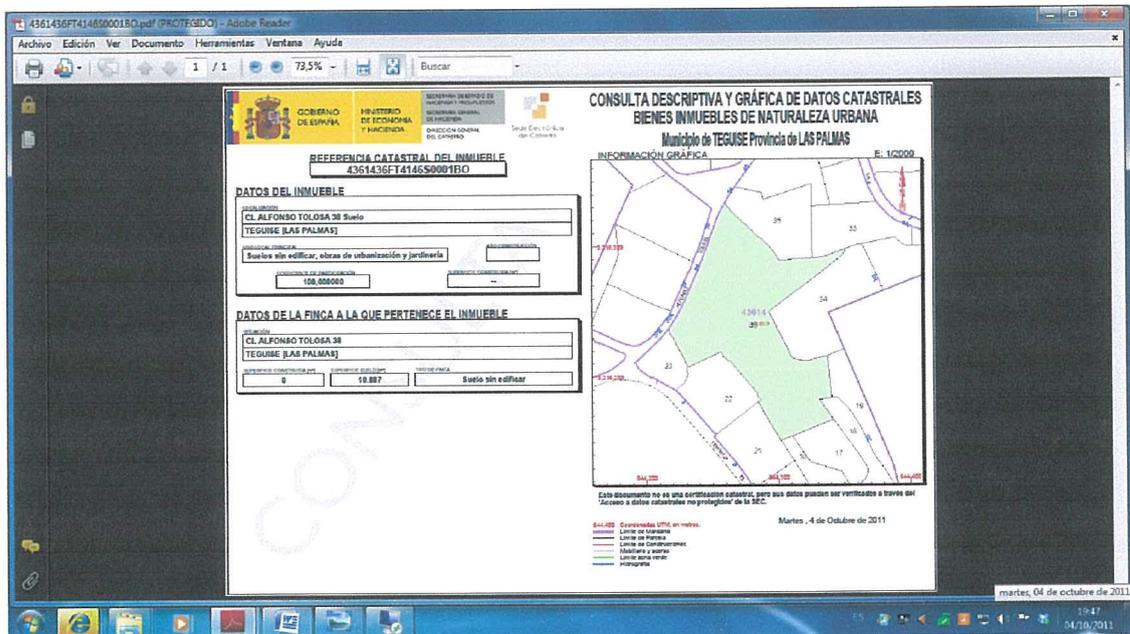
- *Finca A₂*
Situación: calle Lebrillo, nº 1A
Superficie: 8796 m².
Linderos:
 - *Norte: José Torres Fernández y Margarita Cabrera Torres.*
Según catastro: Tarsila Bernarda Betancort Robayna (parcela 4361435) y José Luis Betancort Robayna (parcela 4361433)
 - *Sur: Margarita Cabrera Torres y camino.*
Según catastro: Powerscreen canaries S.L.(parcela 4361416) y Mark Watford (parcela 4361417)
 - *Este: Margarita Cabrera Torres y camino.*
Según catastro: Mª del Carmen Fernández Torres (parcela 4361424) y Juan Machín Martín (parcelas 4361419 y 4361418).
 - *Oeste: Margarita Cabrera Torres.*
Según catastro: Francisco Fernández Torres (Inmuebles Aramajo S.L.) (parcela 4361425) Diócesis de Canarias (parcela 4361423), Ayuntamiento de Teguise (parcela 4361422) y María Teresa Naveros López (parcela 4361421).
 - *Inscripción registral: finca 7290, tomo 1117, libro 252 folio 152, inscripción 4ª.*
 - *Referencia catastral: 4361426FT4146S0001EO. (este nº de referencia catastral no se corresponde actualmente con ninguna finca catastral).*

Las fincas A₁ y A₂ se agrupan según escritura de agrupación realizada ante el notario Pedro Eugenio Botella Torres, el 19 de marzo de 2009.

Resultando la finca con la siguiente descripción:

- *Finca A (objeto de cesión parcial)*
Situación: calle Alfonso Tolosa, nº 38
Superficie:
 - Según registro: 11164 m²*
 - Reciente medición: 10887 m²*
- Linderos:*
 - *Norte: Tarsila Bernarda Betancort Robayna (parcela 4361435) y José Luis Betancort Robayna (parcela 4361433)*
 - *Sur: Powerscreen canaries S.L. (parcela 4361416) y Mark Watford (parcela 4361417)*
 - *Este: Mª del Carmen Fernández Torres (parcela 4361424) y Juan Machín Martín (parcelas 4361419 y 4361418).*
 - *Oeste: c/ Alfonso Tolosa, Diócesis de Canarias (parcela 4361423), Ayuntamiento de Teguise (parcela 4361422) y María Teresa Naveros López (parcela 4361421).*
 - *Inscripción registral: finca 44256, tomo 1831, libro 448 folio 138, inscripción 1ª.*
 - *Referencia catastral: 4361436FT4146S0001BO.*

Imagen 1: Descripción catastral de la finca A.



(...)

Según PGO.

Es objeto de cesión 2148 m² de la finca A y B, dicha superficie quedará afectada, según instrumento de Planeamiento por:

Sup A, Sup B: Alineación de la calle Alfonso Tolosa: 254 m² (finca A) + 78 m² (finca B)

Dicha calle está calificada por:

PGO como Sistema General insular 5.2.A (LZ-405). Siendo el ancho previsto 12.50 m, estando la línea de edificación según servidumbre de carretera (red insular de 3º orden) dispuesta a 15 m. del eje de la carretera (plano nº c.1.4.2 Ordenación pormenorizada centro El Mojón. Red viaria alineaciones, rasantes y clasificación de vías. Hoja 1 de 1).

Sup C: Zona verde: 1122 m²

Dicho espacio está calificado por:

PGO como Dotación espacio libre (EL-MOJ-1). (plano nº c.1.4.1 Ordenación pormenorizada centro El Mojón. Zonificación. Hoja 1 de 1).

Sup D: Vial de nueva creación: 542 m².

Dicho espacio está calificado por:

PGO como vía pública (plano nº 3.17.2 El Mojón alineaciones hoja 1 de 1) de ancho 10 m, cuyo acceso se produce desde la calle Lebrillo y remate en fondo de saco.

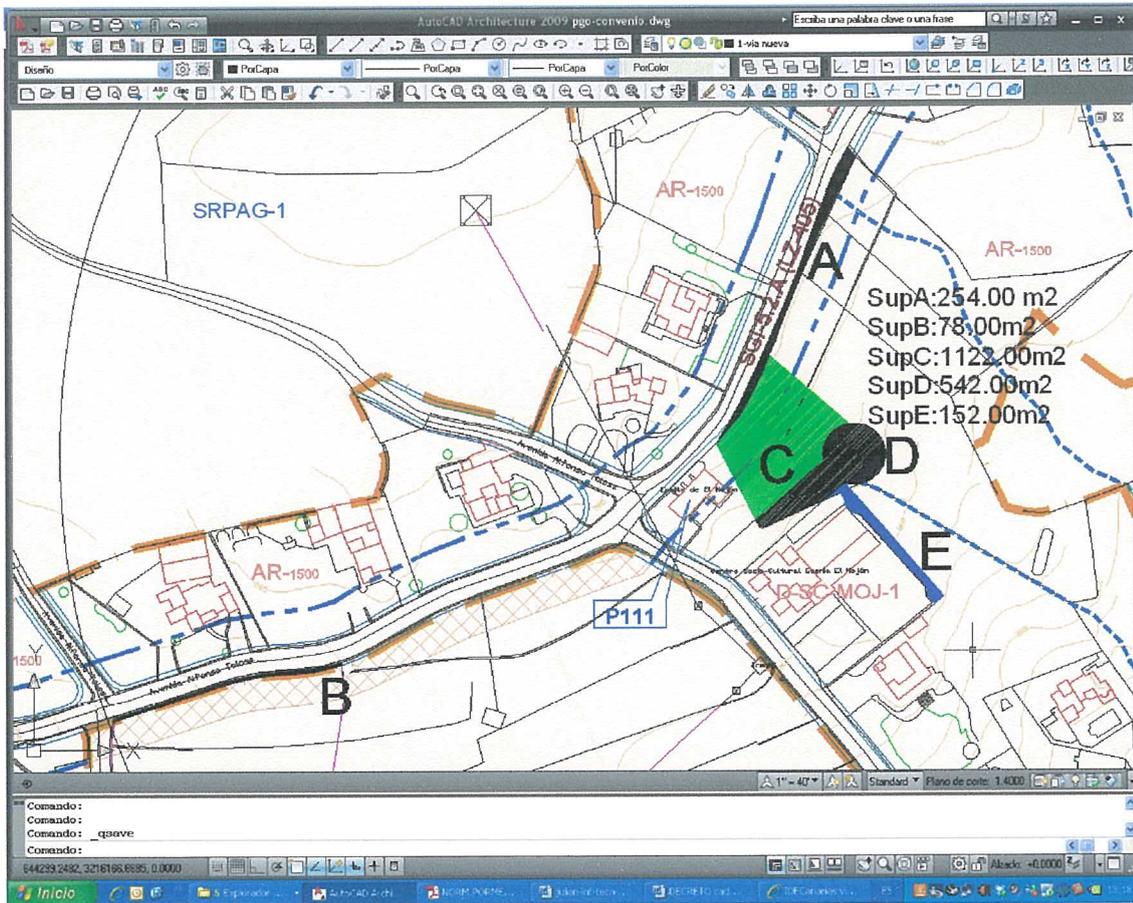
Sup E: Uso socio-cultural: 152 m².

Dicho espacio está calificada por:

PGO como dotación socio-cultural (plano nº c.1.4.1 Ordenación pormenorizada centro El Mojón. Zonificación. Hoja 1 de 1).

Imagen 4: superposición cartografía- plano ord. Porm. PGO.

[Firma manuscrita]



2.3.2.- Fincas objeto de recalificación y cesión:

Con carácter previo, señalar que la finca objeto de recalificación pertenece a Don Francisco Fernández Torres y a Doña Carmen Delgado Betancort, con carácter ganancial, en virtud de escritura autorizada por el Notario Don Pedro Eugenio Botella Torres, como sustituto de Don Enrique Javier Pérez Polo, el día 12 de Julio de 2.011, protocolo 1.165. Dicha finca fue adquirida por Don Francisco Fernández Torres, por herencia de su tía Doña Juana Torres Rodríguez y posteriormente aportada a su sociedad de gananciales. En la precitada escritura se adjuntó levantamiento topográfico de la finca objeto de aportación y en base al citado instrumento público y al correspondiente levantamiento, se procedió a solicitar la modificación catastral, toda vez que la representación catastral de la finca no se acomoda a la realidad, conforme a los títulos mencionados.

Fincas de la cual procede (fincas B₁ y B₂)

- Fincas B₁

Situación: calle Alfonso Tolosa.

Superficie: 1439 m².

Linderos:

Norte: camino público del Ayuntamiento de Teguiise (parcela catastral 9032), hoy denominada calle Alfonso Tolosa.

Sur: parcela 149 del polígono 3 de Mariana Fernández Torres.

Este: con la parcela catastral 147 de Martín Fernández Torres.

Oeste: camino del Mojón (parcela 9014 del polígono 3).

(Handwritten signature)

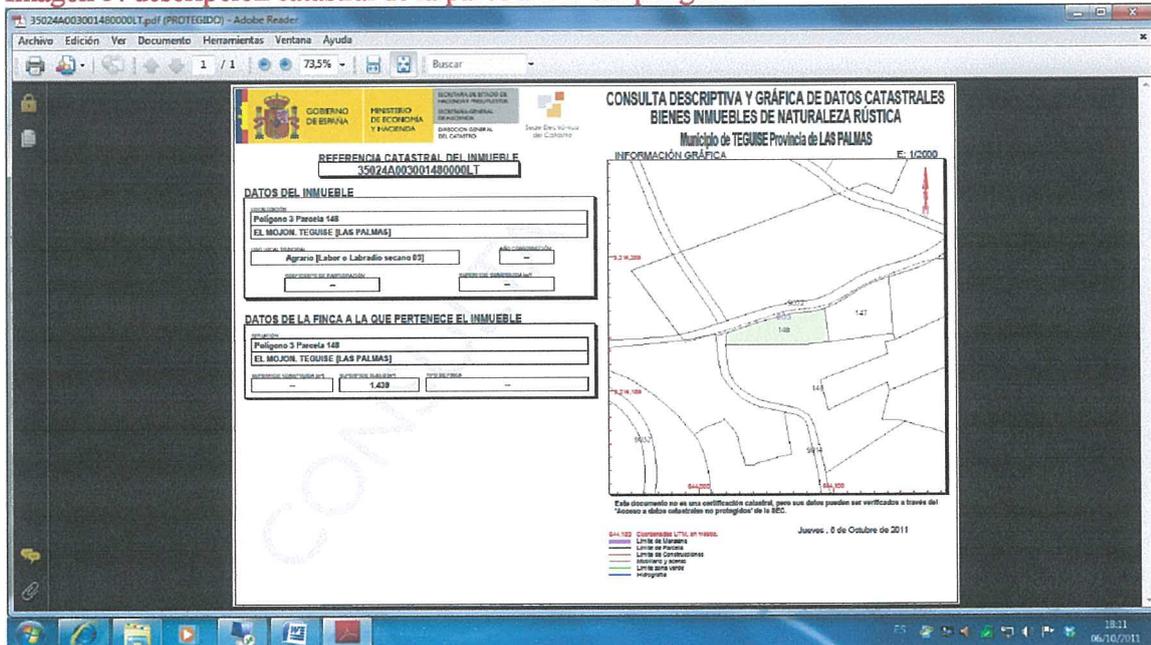


AYUNTAMIENTO DE
TEGUIISE
LANZAROTE

EXP 1156/2011
CONVENIO URBANÍSTICO- EL MOJÓN

Inscripción registral: finca ..., tomo ..., libro ... folio ..., inscripción (no consta en el expediente).
Referencia catastral: 35024A003001470000LT (polígono 3 parcela 148).

Imagen 5: descripción catastral de la parcela 148 del polígono 3



- Finca B₂

Situación: El Mojón.

Superficie: 6442 m² de los cuales se agrupan con la finca B₁ :2156 m².

Linderos:

Norte: parcelas 148 y 147 del polígono 3

Sur: parcela 143 del polígono 3 de Manuel de León Cabrera.

Este: con la parcela catastral 146 de María de la Fe Fernández Cabrera, parcela 145 de Manuel Carballo Torres, parcela 144 de Francisco Fernández Torres.

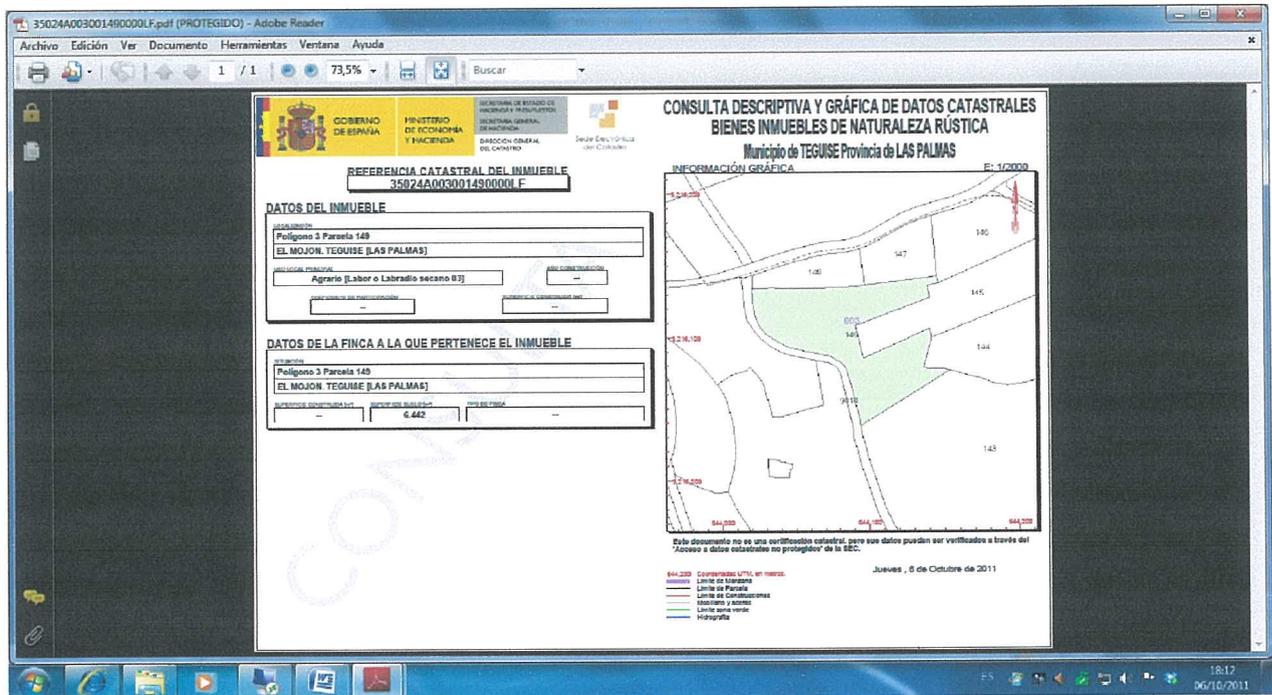
Oeste: camino del Mojón (parcela 9014 del polígono 3).

Inscripción registral: finca ..., tomo ..., libro ... folio ..., inscripción (no consta en el expediente).

Referencia catastral: 35024A003001490000LF (polígono 3 parcela 149).

Imagen 6: descripción catastral de la parcela 149 del polígono 3

Carretera de Teguiise
Betancor



Tras la agrupación de la parcela 148 y parte de la 149 del polígono 3 resulta una parcela (finca B) de 3595 m², con los siguientes linderos:

Norte: camino público del Ayuntamiento de Teguiise (parcela catastral 9032), hoy denominada calle Alfonso Tolosa.

Sur: con el resto de la parcela catastral 149 de Mariana Torres Fernández.

Este: con la parcela catastral 147 de Martín Fernández Torres y con el resto de la parcela catastral 149 de Mariana Torres Fernández.

Oeste: camino público del Ayuntamiento de Teguiise (parcela catastral 9014).

Esta finca quedaría afectada por alineación de la calle Alfonso Tolosa en:

- 111.62 m² Según NNSS.

- 77.80 m² según PGO (los cuales serían objeto de cesión, pasando a ser la superficie a recalificar: 3517.20 m²).

Clasificación urbanística de la finca B (Según NNSS).

Según planeamiento vigente dicha finca está clasificada como suelo rústico, categoría potencialmente productivo agrícola: vegas (b.2.1).

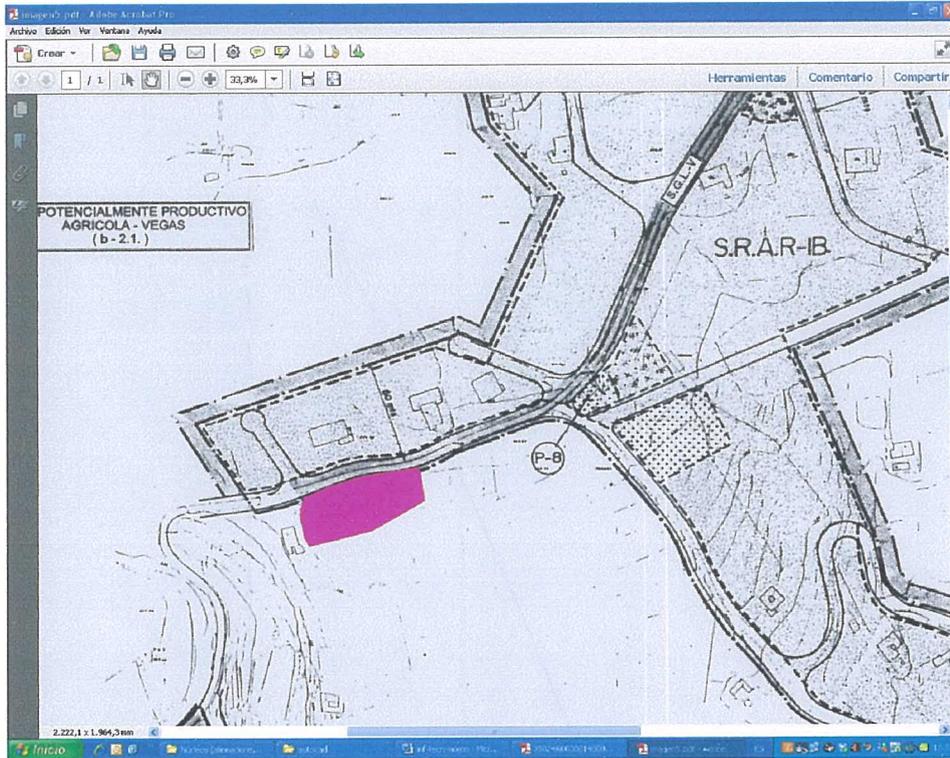
Imagen 7: parcela objeto de recalificación según NNSS

(Firma manuscrita en azul)



AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

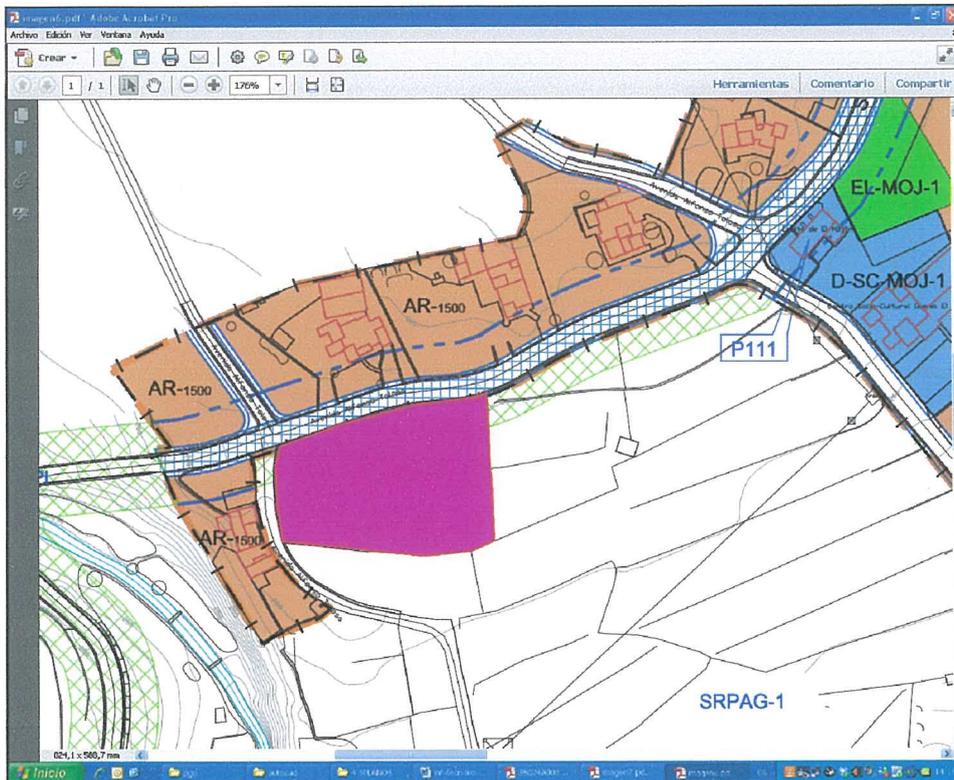
EXP 1156/2011
CONVENIO URBANÍSTICO- EL MOJÓN



Clasificación urbanística de la finca B (Según PGO).

Tras convenio su clasificación quedaría como Suelo rústico de asentamiento rural (AR-1500).

Imagen 8: parcela objeto de recalificación según PGO



3.- ORIGEN:

La causas que dan origen al presente convenio son las siguientes:

3.1.- en la actualidad el pueblo del Mojón, cuenta prácticamente con la misma población que en la época anterior al desarrollo demográfico ocurrido entre los años 1998 a 2007 en otros puntos del Municipio, en consonancia con este hecho los espacios públicos previstos en el Planeamiento vigente, sobre suelo privado no se han desarrollado.

Es por ello que a la vista del bajo crecimiento previsto para los próximos años, se entiendan suficientes los equipamientos y dotaciones ya fijadas, siendo por tanto necesario adquirir el suelo de propiedad privada sobre el que se desarrollarán los elementos públicos.

3.2.- el propietario único de parte del suelo destinado a espacio libre y dotacional cuenta en el núcleo de el Mojón con otras fincas sin aprovechamiento, entre las que destaca una ubicada entre las dos franjas de suelo residencial que conforman el núcleo del Mojón.

4.- OBJETIVO:

Vistas las causas que dan origen a la formulación del presente convenio, se plantean los siguientes objetivos:

Para la administración urbanística actuante: Hacer suyo la superficie de suelo con uso dotacional y espacio libre, mediante la cesión de suelo por parte del promotor, para ello se deben realizar las operaciones de cesión de parte de la finca A y B descrita en el apartado 2.3.1 y 2.3.2. Así como recibir urbanizada la calle de nueva creación.



Para el promotor de la actuación: como contraprestación a la cesión de suelo, recalificar la finca B no afectada por la calle Alfonso Tolosa, descrita en el apartado 2.3.2, de su propiedad como suelo rústico de asentamiento rural.

5.- CONSIDERACIONES URBANÍSTICA

5.1.- Urbanización, edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.

La superficie de suelo afectada por la alineación de la calle Alfonso Tolosa.

Se encuentra actualmente sin urbanizar, enarenado en estado de abandono, exento de plantaciones y construcciones.(...)

La superficie de suelo incluida en zona verde se encuentra actualmente sin urbanizar, enarenado en estado de abandono, exento de plantaciones y construcciones.(...)

La superficie de suelo afectada por uso dotacional: socio-cultural se encuentra actualmente sin urbanizar, enarenado en estado de abandono, exento de plantaciones y construcciones.(...)

La superficie de suelo afectada por la calle de nueva creación, objeto de cesión, se encuentra actualmente sin urbanizar, enarenado en estado de abandono, exento de plantaciones y construcciones.(...)

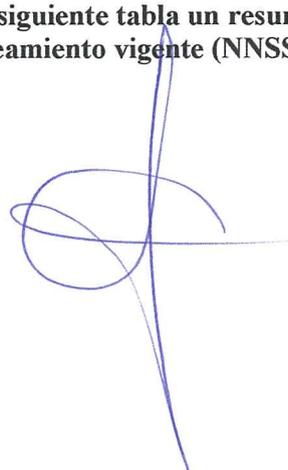
La superficie de suelo objeto de recalificación cuentan con los servicios de:

- *Acceso por vía pavimentada.*
- *Suministro de agua potable y energía eléctrica.*
- *Alumbrado público.*
- *Si bien el ancho actual de la calle no se corresponde con el previsto en Planeamiento.*

La ubicación del suelo dotacional en esa zona en concreto surge por el emplazamiento de la iglesia, la cual se encontraba en una zona de paso junto al antiguo camino que unía la Villa con Guatiza.

Como en el resto de pueblos del municipio, a finales de los años 80 se construye el centro socio-cultural, es en el planeamiento vigente donde se determina la necesidad de crear una zona verde e incrementar el suelo dotacional con uso socio-cultural.(...)

Se especifica en la siguiente tabla un resumen del uso de las distintas parcelas, diferenciando entre los usos según el Planeamiento vigente (NNSS) y como se distribuyen según PGO en redacción.





Parcela	Edificabilidad	Usos	superficie suelo(m2)				Edificabilidad m2/m2	Sup construida (m2c)						
			s/ Planeam escrito (m2)	s/ Planeam grafico(m2)	S/ catastro			s/ Planeam	S/ catastro					
					ref catas	sup								
parcela A	cesión	NNSS	m2/m2	S.G.Local	ensanche por alimenacion c/ Alfonso Tolosa	...	367	4361436FT41 46S0001BO	367	367	0	0	...	
				zona verde	espacio libre		1473	4361436FT41 46S0001BO	1473	1473	0	0		
				Dotacional	socio-cultural		771	4361436FT41 46S0001BO	771	771	0,15	115,65		
				viario	calle nueva creación		496	4361436FT41 46S0001BO	496	496	0	0		
TOTAL						0	3107	3107	3107			115,65		

parcela B	cesion	NNSS	m2/m2	S.G.Local	ensanche por alimenacion c/ Alfonso Tolosa		111,62	poligono 3 parcela 148	111,62	111,62	0	0	
	recalificaci ón			Rústico protegido	agrícola vegas		3483,38	poligono 3 parcela 149(parcial)	3483,38	3483,38	-	20	
TOTAL						0	3595	3595	3595			20	

parcela A	cesión	PGO	m2/m2	S.G.Local	ensanche por alimenacion c/ Alfonso Tolosa	...	254	4361436FT41 46S0001BO		254	0	0	...	
				zona verde	espacio libre		1122	4361436FT41 46S0001BO		1122	0	0		
				Dotacional	socio-cultural		152	4361436FT41 46S0001BO		152	0,25	38		
							542	4361436FT41 46S0001BO		542	0	0		
TOTAL						0	2070	0	2070					

parcela B	cesion	PGO	0,25	S.G.Local	ensanche por alimenacion c/ Alfonso Tolosa		78	poligono 3 parcela 148	78				
	recalificaci ón			Rústico asentamiento rural	SRAR (AR-1500)		3517	poligono 3 parcela 149(parcial)	3517	0,25	879,25		
TOTAL						0	3595	3595	0			879,25	

Las superficies objeto de cesión y recalificación, se han obtenido a partir de medición en cartografía digital 1:1000, estas superficies podrán sufrir pequeñas variaciones, tras la realización del preceptivo levantamiento topográfico previo a la aprobación provisional del PGO.

5.2.- Con respecto al suelo destinado al uso dotacional y espacios libres según Planeamiento vigente y planeamiento en tramitación en la zona del Mojón.

Según NNSS

El pueblo de El Mojón tiene una superficie total de 20.01 Ha. De las cuales están destinadas a:

Residencial: 146211 m².

Espacio Libre: 2392 m².

Dotaciones y equipamientos. 3244 m², de los cuales 297.96 m² se encuentran ocupados por la edificación y parcela de D^a María Teresa Naveros López (parcela 4361421), construida con posterioridad a la aprobación de las NNSS.

(...)

Según PGO

El pueblo de El Mojón tiene una superficie total de 19.43 Ha. De las cuales están destinadas a:



AYUNTAMIENTO DE
TEGÜISE
LANZAROTE

EXP 1156/2011
CONVENIO URBANÍSTICO- EL MOJÓN

Residencial: 156620 m²
Espacio Libre: 2069 m².
Dotacional y equipamiento: 3341 m².
Sistema general viario: 32220 m².

5.3.- Con respecto a la modificación en la calificación del suelo (uso):

Se solicita en la propuesta de convenio la modificación en la calificación de suelo:

- Parcelas objeto de recalificación:

Parcela B: 3517 m² de suelo rústico de protección agraria a suelo rústico de asentamiento rural.

Según Planeamiento vigente la superficie construida máxima para esta parcela es de 20 m²c, destinados a uso agrario.

Según Convenio la superficie construida máxima para estas parcelas quedaría en 879.25 m²c de edificación destinada a residencial, distribuido al ser la parcela mínima prevista 1500 m², en dos viviendas.

5.4.- Con respecto a los estándares urbanísticos:

La clasificación como suelo rústico de asentamiento rural de 3517 m², con:

Uso: residencial. Modalidad: vivienda unifamiliar aislada

Parcela mínima: 1500 m²

Tipología: edificación exenta

Frente mínimo parcela: 20 m

Edificabilidad: 0.25 m²c/m²s

Se produciría un incremento en la población de aproximadamente 8 habitantes y un incremento de la superficie construida total en el conjunto del suelo residencial del Mojón de 879.30 m²c.

Se prevé un aumento de la superficie construida del 2.22% con respecto a lo previsto en planeamiento.

Teniendo en cuenta que como consecuencia del convenio se produce un incremento del volumen edificable de la zona, así como un aumento de población. En este caso, se deberá prever el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante.

Por tanto se tendrá en cuenta en el PGO que para el núcleo de El Mojón se deberá contar con una superficie de 40 m² de suelo para espacios libres, con independencia de los ya previstos en el planeamiento.

En este sentido el núcleo de El Mojón cuenta en la nueva redacción del PGO que ahora se tramita, con una extensión total de 2.069 m² de espacios libres, y una población de 123 habitantes a 2011, siendo la exigencia legal de m² de espacios libres de 615 m². Por tanto actualmente se cumple e incluso se excede con la previsión legal de espacios libres prevista para el PGO.

5.5.- Con respecto a la normativa pormenorizada para dicha zona de ordenación:

Se recoge a continuación las condiciones de la edificación, según lo previsto en Instrumento de Planeamiento en fase de aprobación inicial.

Normativa pormenorizadas Zonas de Ordenación en tipología básica de edificación aislada.

1. Condiciones de edificación:

- a. Tipología de la edificación: edificación aislada, permitiéndose una única vivienda por unidad apta para la edificación. Cuando en la unidad apta para la edificación colindante la edificación esté adosada a un lindero, se permitirá que la nueva edificación se adose a la edificación preexistente, estando obligada a integrarse compositivamente ambas construcciones. Esta excepción no supondrá en ningún caso dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación.



b. *Parámetros urbanísticos:*

<i>Parámetros y condiciones de la parcela.</i>				
	<i>Zona de Ordenación</i>			
	<i>AR-500</i>	<i>AR-1000</i>	<i>AR-1500</i>	<i>AR-2000</i>
<i>Parcela mínima (m²s):</i>			<i>1.500,00</i>	
<i>Frente mínimo de parcela (m):</i>			<i>20,00</i>	
<i>Circulo inscrito- Diámetro mínimo</i>			<i>20,00</i>	

<i>Parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación:</i>				
	<i>Zona de Ordenación</i>			
	<i>AR-500</i>	<i>AR-1000</i>	<i>AR-1500</i>	<i>AR-2000</i>
<i>Retranqueos mínimos: a vial/a linderos</i>			<i>10,00/5,00</i>	
<i>Distancia mínima al eje de la vía (m):</i>			<i>9,00</i>	
<i>Separación a otras edificaciones (m)::</i>			<i>10,00</i>	

<i>Parámetros y condiciones relativas a la intensidad de edificación:</i>				
	<i>Zona de Ordenación</i>			
	<i>AR-500</i>	<i>AR-1000</i>	<i>AR-1500</i>	<i>AR-2000</i>
<i>Coefficiente de edificabilidad (m²c/m²s)</i>			<i>0,25</i>	
<i>Coefficiente ocupación (%)</i>			<i>25,00</i>	
<i>Ocupación planta alta (%)</i>			<i>60%</i>	

<i>Parámetros y condiciones relativas al volumen y forma de la edificación:</i>				
	<i>Zona de Ordenación</i>			
	<i>AR-500</i>	<i>AR-1000</i>	<i>AR-1500</i>	<i>AR-2000</i>
<i>Número de plantas (nº)</i>			<i>2</i>	
<i>Altura máxima (m)</i>			<i>7,00</i>	

c. *Condiciones de los usos:*

- 1) *Usos característico: vivienda.*
 - a) *Modalidad: unifamiliar aislada.*
 - b) *Número máximo de viviendas por parcela: dos, siempre que la superficie de la parcelas sea superior al doble de la establecida para la parcela. Se deberán mantener en régimen de propiedad horizontal.*
- 2) *Usos asociados, vinculados y alternativos: Los establecidos con carácter general para el uso pormenorizado vivienda en la artículo XX de la presente Normativa.*
- 3) *Se admiten, siempre que estén asociados al usos pormenorizado de vivienda, y siempre que ésta ocupe como máximo el 25% de la superficie de la parcela, las explotaciones ganaderas del tipo A, así como mini queserías asociadas a éstas explotaciones.*

d. *Otras determinaciones:*

- 1) *Serán de aplicación las condiciones de parcela residual establecidas en el artículo XX de la presente Normativa.*



- 2) Deberán disponer en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada centó cincuenta (150) metros cuadrados de edificación o fracción consolidada en la parcela.
- 3) Las parcelas podrán disponer de muro de cerramiento a vial, dicho muro deberá:
 - 4) Situar-se como mínimo a cinco (5) metros del eje de la vía a que dé frente.
 - 5) No sobrepasar un (1) metro de altura, medido éste sobre la rasante de la vía cuando la cota del terreno acondicionado sea inferior a la de dicha rasante, o bien, sobre la coronación del muro de contención de tierras cuando la cota del terreno acondicionado esté por encima de la rasante de la vía. La diferencia de cota entre ambas rasantes no podrá superar los tres (3) metros.
- 6) En todo caso, los muros de contención que resulten visibles desde el exterior, deberán acabarse en piedra natural con el mismo tipo de textura y color que las utilizadas tradicionalmente en el lugar.
- 7) Condiciones para el acondicionamiento interior de la parcela.
 - a. El perfil resultante del acondicionamiento interior de la parcela se deberá adaptar de la forma más precisa posible a la rasante natural del terreno, a tal fin la diferencia de cota entre el terreno acondicionado y el natural deberá ser inferior a 2,50 metros, admitiéndose cuando las condiciones topográficas del terreno la justifiquen una tolerancia de cincuenta centímetros, debiendo si ello fuera necesario proceder al abancalamiento del terreno.
 - b. Los muros de contención que resulten del abancalamiento del terreno, tanto si es excavación como si es relleno, no podrán superar los 2,50 metros de altura vista; dicha altura se medirá sobre la rasante del terreno natural. No obstante, cuando las características y circunstancias del terreno lo justifique, se podrá superar dicha altura mediante muros escalonados de altura máxima de dos (2) metros, debiendo establecerse un retranqueo o separación mínima entre muros sucesivos de 3,00 metros de profundidad. En todo caso, el acabado exterior de los muros deberá ejecutarse en piedra natural de la zona.

5.6.- En cuanto a los límites de la potestad de planeamiento ejercida a través del Plan General de Ordenación.

Los terrenos objeto de recalificación:

Según inspección realizada in situ y fuentes consultadas:

- No se reclasifican terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística.

- No están clasificados como suelo rústico de protección hidrológica o forestal.

- La delimitación del suelo residencial abarca 14.62 Ha y su población actual permanente es de 123 habitantes, siendo la densidad de población de 8 Hab/Ha.

No se supera el estándar de 400 Hab/Ha o 12000 m²/Ha, en cualquier caso la actuación pretendida genera un incremento insignificante de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior.

- No se encuentran dentro de un conjunto histórico.

- No alteran los criterios generales establecidos en el Plan Insular de Ordenación en el desarrollo de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos.

Conclusión



AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

EXP 1156/2011
CONVENIO URBANÍSTICO- EL MOJÓN

Teniendo en cuenta los preceptos establecidos en las consideraciones urbanísticas, se informa FAVORABLE la propuesta de convenio, debiéndose confirmar las superficies exactas, objeto de cesión y recalificación, mediante levantamiento topográfico previo a la ratificación definitiva del Convenio.

Quinto.- De las propuestas del interesado:

El interesado propone, en suma, las siguientes estipulaciones objeto del convenio a suscribir:

Cesiones.-

Cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento de Teguiise de Parte de la Finca registral nº 44.256 . Serán objeto de cesión los terrenos afectados por dotaciones y viarios que constituyen **2.070 m²** (dos mil cincuenta setenta metros cuadrados) que provienen de la suma de los siguientes suelos.

- Ensanche por alineación c/ Alfonso Tolosa.- 254 m²
- Espacio Libre.- 1122 m²
- Socio cultural.- 152 m²
- Calle nueva creación.- 542 m²

Igualmente se ceden **78 m²** (setenta y ocho metros cuadrados) correspondientes al ensanche por alineación de la calle Alfonso Tolosa, que pertenecen a la finca de 3..595 m², que será objeto objeto de la oportuna segregación.

Se propone que el Ayuntamiento reciba dichas fincas sin que deba abonar cargo alguno a la propiedad, y libres de cargas y gravámenes.

Contraprestaciones:

Como contraprestación a dichas cesiones se propone la recalificación de Finca no inscrita en el Registro de la Propiedad de **3595 m²**, (según catastro parcela 148 y parte de la 149 del polígono tres del catastro de rústica, siendo la suma de estas 3595 m²) titularidad de D. FRANCISCO FERNANDEZ TORRES Y DOÑA CARMEN DELGADO BETANCORT, restando la superficie de **77,80 m²** que serán objeto de cesión para el ensanche del viario previsto, lo que hacen un total de **3.517 m²** (**tres mil quinientos diecisiete metros cuadrados**) a recalificar.

Se propone que esta finca sea considerada por el nuevo Plan General como asentamiento rural tal y como se expone y explica en el informe técnico emitido.

El informe técnico emitido realiza el estudio de las parcelas propiedad del interesado tanto en las NNSS como el resultado que quedaría en el Plan General. A este respecto la finca objeto de recalificación quedaría del siguiente modo:

Se recalifica de **suelo rústico de protección agraria según NNSS a suelo rústico de asentamiento rural** a tenor de la propuesta de convenio.

Según NNSS la superficie construida máxima para esta parcela era de 20 m²c, destinados a uso agrario.



Según Convenio la superficie construida máxima para estas parcelas quedaría en 879,25 m²c de edificación destinada a residencial en asentamiento rural, distribuido al ser la parcela mínima prevista 1500 m², en la posibilidad de edificación de dos viviendas.

Los estándares urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

- La clasificación como suelo rústico de asentamiento rural de 3517 m², con:
- Uso: residencial. Modalidad: vivienda unifamiliar aislada
- Parcela mínima: 1500 m²
- Tipología: edificación exenta
- Frente mínimo parcela: 20 m
- Edificabilidad: 0.25 m²c/m²s

Se produciría un incremento en la población de aproximadamente 8 habitantes y un incremento de la superficie construida total en el conjunto del suelo residencial del Mojón de 879,30 m²c.

Se prevé un aumento de la superficie construida del 2.22% con respecto a lo previsto en planeamiento.

Teniendo en cuenta que como consecuencia del convenio se produce un incremento del volumen edificable de la zona, así como un aumento de población. En este sentido el núcleo de El mojón cuenta en la nueva redacción del PGO que ahora se tramita, con una extensión total de 2.069 m² de espacios libres, y una población de 123 habitantes a 2011, siendo la exigencia legal de m² de espacios libres de 615 m². Por tanto actualmente se cumple e incluso se excede con la previsión legal de espacios libres prevista para el PGO.

Sexto.- Informes emitidos:

Consta en el expediente informe técnico emitido con fecha 9 de enero de 2012 (reg. De 13 de febrero de 2012 nº 202) en el que se concluye lo siguiente que es transcripción de su original:

“Teniendo en cuenta los preceptos establecidos en las consideraciones urbanísticas, se informa FAVORABLE la propuesta de convenio, condicionado a que se realicen en el PGO en redacción, las modificaciones oportunas con la finalidad de obtener el equilibrio entre la superficie de suelo cedida y la recalificada. “

Consta igualmente emitido informe jurídico de fecha 10 de enero de 2012(reg. De fecha 13 de enero de 2012 nº 220 en el que se concluye del siguiente modo, que es transcripción de su original:

PRIMERO.- *Se informa favorablemente la propuesta de convenio planteada por el interesado, teniendo en cuenta los condicionantes contemplados en el siguiente punto.*

SEGUNDO.-*El Convenio urbanístico que se adopte deberá contemplar, aparte de lo anterior, las siguientes condiciones:*

Del Convenio

- *Se indica que en el Convenio que se suscriba, deberá figurar como firmante Doña Aránzazu Del Mar Fernández Delgado en representación de la entidad Inmuebles Aramajo S.L., o quien sea designado representante de la misma, titular de las fincas de cesión según el Registro de la Propiedad, así como los titulares de la finca objeto de recalificación, D. Francisco Fernández*



Torres y Doña Carmen Delgado Betancort en su propio nombre y derecho, salvo que aportaran algún título de representación.

- *Una vez negociado y suscrito el convenio, deberá someterse a trámite de información pública. Dado que el PGO en el que se inserta en convenio debe someterse igualmente a información pública, el convenio deberá figurar entre la documentación sometida en el procedimiento a la información pública de este, tal y como dispone el art. 237 1 y 2 TRLOT. Se incluirá por tanto el texto íntegro del convenio y sus anexos.*
- *Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio que se trasladará a quienes lo hubieran suscrito, para su aceptación, reparos, o renuncia.*
- *El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.*
- *Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.*
- *Se incorporará un ejemplar completo del texto definitivo del convenio y, en su caso, de la documentación anexa al mismo al registro y archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotará y custodiará tal ejemplar.*

Documentos que deben acompañar al texto del convenio

Entre los documentos que deben acompañar el texto del convenio, tanto en su forma inicial como en la definitiva, se encuentran, junto a los documentos e informes obrantes en el expediente administrativo, los siguientes.

- *Documento acreditativo de la identidad de los intervinientes así como los comprensivos de capacidad, legitimación y representación (art. 88. 2 Ley 30/92). .*
- *Documento acreditativo en su caso de los títulos de propiedad o de cualquier otro título sobre bienes y derechos objeto del convenio.*
- *Cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que éstos serán cumplidos (art. 236.4 TRLOT).-*
- *Valoración, en su caso por los servicios competentes de la Administración del porcentaje del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación cuando su cesión sea sustituida mediante el pago de cantidad en metálico .- art. 236.4 TRLOT y 247.4 RGESPC.*
- *Resumen ejecutivo expresivo de las determinaciones escritas y gráficas que se proyectan alterar incluyendo , en su caso, la planimetría adecuada (art. 11 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.)*
- *En su caso la documentación exigida en el art. 70 ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las bases de régimen local.*

De las obras de urbanización:

- *Se condicionará la ejecución de la edificación a la urbanización del frente de vía que afecta a cada parcela, así como de las infraestructuras que sean necesarias para alcanzar la condición de solar.*
- *Las licencias urbanísticas que se otorguen con posterioridad impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:*



Se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el artículo 195 del Reglamento de Gestión, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

- *Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.*
 - *Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194 del Reglamento de gestión.*
 - *Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.*
- *El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.*

Con respecto al viario de nueva creación: Igualmente el interesado debe urbanizar la calle de nueva creación cuyo acceso se produce desde la calle Lebrillo y remata en un fondo de saco como parte de las contraprestaciones objeto del convenio, con independencia de que exista o no parte de la urbanización ya ejecutada.

De las parcelas objeto de cesión:

- *Las parcelas objeto de cesión, se entenderán cedidas al Ayuntamiento de Teguiise libres de cargas y gravámenes.*
- *La cesión de las parcelas se efectúa de forma voluntaria y gratuita.*
- *Igualmente, y en relación al suelo que deba ser objeto de cesión previa segregación de la finca matriz, como ocurre con el suelo destinado a viario y dotaciones, se incluirá una estipulación en el convenio a los efectos de que en el plazo de dos meses a contar desde la entrada en vigor del nuevo planeamiento se produzcan las operaciones de segregación que se requieran para que el Ayuntamiento, a la entrada en vigor del presente convenio, pueda ejecutar el mismo y adquirir las parcelas de cesión para su inscripción en el Inventario de bienes municipal así como en el registro de la Propiedad, pudiendo tramitar de oficio las licencias de segregación que fueran precisas.*
- *En caso de nuevas mediciones que determinen una modificación en la superficie de las fincas, el interesado se obliga a la rectificación registral de la misma, correspondiendo al Ayuntamiento, en caso de excesos de cabida en las fincas de cesión, la titularidad de tal exceso.*
- *Deberán haberse emitido los correspondientes informes de valoración de las parcelas (de cesión y recalificación), que deberán adjuntarse al documento inicial y definitivo.* “

***Sobre el expediente de expropiación descrito en los antecedentes, se pone de manifiesto la incompatibilidad de dicha expropiación con el objeto de este convenio, por lo que deberá mantenerse uno u otro. A este respecto el expediente expropiatorio podrá finalizar mediante acuerdo entendiéndose por tal la suscripción del convenio urbanístico de planeamiento, debiendo constar a este respecto la conformidad del interesado.* “**

Consta igualmente emitido informe de valoración por el arquitecto municipal de fecha 9 de enero de 2012 (reg. De 13 de enero de 2012 nº 200) que deberá figurar como anexo al convenio en el que se lleva a cabo una valoración de las parcelas objeto del convenio.

Séptimo: Sobre el expediente de expropiación instado:



El 9 de diciembre de 2009 (Reg. En. N° 22.228), se presentó en el Ayuntamiento de Teguiise por D. Francisco Fernández Torres, con DNI n° 42699909-H, actuando en representación de la entidad **INMUEBLES ARAMAJO, S.L.**, con CIF n° B-35645365, denuncia de la mora expropiatoria de la finca registral n° 44.256 por sus afecciones en planeamiento (NNSS), indicando que la superficie que ha de ser objeto de expropiación fuera la siguiente:

1.539 m2 destinados a equipamiento de zonas verdes.
497 m2 destinados a dotacional viario
799 m2 destinados a equipamiento socio cultural
TOTAL DE M2 A EXPROPIAR 2835 M2.

El interesado formula la correspondiente **DENUNCIA DE MORA** al Ayuntamiento al no haber procedido este a expropiar el citado suelo al amparo del artículo 163.1 del TRLOTIC, advirtiéndole que si transcurridos dos meses desde la solicitud no se le notificara hoja de aprecio, procederá a formularla con los efectos previstos en el artículo 163.2 del citado Texto Normativo.

Ante lo expuesto, se pone de manifiesto la incompatibilidad de dicha expropiación con el objeto de este convenio, por lo que deberá mantenerse uno u otro.

Siendo de aplicación a los antecedentes descritos los siguientes.

II.FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

A) Relativos a los Convenios:

I. Tipos de convenios.-

De conformidad con el art 236 TRLOTIC, Los Ayuntamientos , podrán suscribir, siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de este Texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el número anterior se registrarán por los principios de **transparencia y publicidad.**

El pfo 3 de dicho artículo dispone que los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto:

- a) No afecte en absoluto a la ordenación ambiental, territorial y urbanística que esté en vigor, limitándose, cuando se refieran a la **actividad de ejecución de la referida ordenación, a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento** y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración.

Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa algunas de la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística.



b) Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes. En el presente caso nos encontraríamos con un convenio de este tipo.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

El art. 243 del RG igualmente hace referencia a los convenios que se celebren entre particulares, incluidos los que se celebren entre los agentes urbanizadores, edificadores o rehabilitadores y los particulares afectados por la actuación, que tendrán carácter privado y no se consideraran convenios urbanísticos, **si bien sus determinaciones serán incorporadas a actos o procedimientos administrativos en los términos previstos en la normativa aplicable.**

Según el artículo 247 del RG, que regula los Convenios urbanísticos incorporados al Planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento deberán incorporar necesariamente en su documentación un Anexo de Convenios Urbanísticos, donde se incluirán todos aquellos convenios suscritos con anterioridad, o durante el período de elaboración o de información pública, a la aprobación del planeamiento.

2. Tales convenios urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.

3. Cuando así se determinase en la regulación contenida en los Títulos II y III de este Reglamento, los convenios urbanísticos podrán tener el contenido y alcance exigible a un instrumento de gestión. La incorporación de estos convenios urbanísticos a la documentación del instrumento de planeamiento, de forma previa a un trámite de información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad.

4. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante el pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir en cualquier caso la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

II.- Celebración y perfeccionamiento de los convenios. Artículo 237 TRLOTG

(...) 2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de éste, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la



persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los convenios, salvo el de los previstos en la letra b) del número 3 del artículo anterior y todos aquellos para los que este Texto Refundido contenga una habilitación específica, deberán ratificarse:(...) d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

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

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

III.-Publicidad de los convenios. Artículo 238 TRLOT

1. (...) En los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

B.- Relativos a la propuesta concreta de convenio

I.- Sobre la recalificación de suelo rústico de protección agraria a suelo rústico en asentamiento rural.

Artículo 49 TRLOT. Clases de suelo.

1. El suelo de cada término municipal se clasificará por el Plan General, de acuerdo con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales y territorial, dentro de un criterio de desarrollo sostenible, en todas o algunas de las siguientes clases:

- a) Urbano.*
- b) Urbanizable.*
- c) Rústico.*

*2. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o territorial, en los casos previstos en este Texto Refundido, podrán **clasificar directamente** el suelo en alguna de las clases que se establecen en el número anterior, así como establecer criterios vinculantes de clasificación que deban ser introducidos por el Plan General para ámbitos concretos de un determinado municipio.*

*3. El planeamiento **calificará** el suelo de cada clase de acuerdo con su destino específico.*

Con respecto a los asentamientos rurales, la LEY 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias dispone lo siguiente.

“Directriz 63. Asentamientos rurales. (ND)

1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el



mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para alcanzar dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar las siguientes determinaciones:

a) La delimitación se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditificado.

b) Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento.

2. En aplicación de los principios anteriores, y salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, en función del modelo territorial insular específico, el planeamiento general ordenará los asentamientos rurales de acuerdo con los siguientes criterios:

a) El reconocimiento de los asentamientos se realizará de acuerdo con sus características territoriales. En ningún caso, salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, podrán reconocerse como asentamientos los conjuntos con menos de 10 viviendas, y una densidad inferior a 5 viviendas por hectárea.

b) El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento. No se admitirán las segregaciones y parcelaciones con aperturas de nuevas vías, ya sean de carácter privado o público, para el acceso a las diferentes viviendas, salvo que actúan en el sentido de lo dispuesto en el apartado 1.b).

c) Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

d) Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.(...)"

No obstante lo anterior, la Ley de Medidas Urgentes , Ley 6/2009 de 6 de mayo, en su art. 26 modifica el carácter de Norma Directiva de la totalidad de la Directriz 63 en los siguientes términos:

Los ap. 1.a), 1.b, y 2.b) tendrán el carácter de Recomendación. El resto tendrá el carácter de Norma Directiva.

Igualmente el art. 26 de la Ley de Medidas Urgentes dispone que “ Solo podrán ser motivos de justificación de la posible inobservancia de las determinaciones con carácter de Recomendación de esta Directriz, en los términos previstos en el apartado 4, del artículo 15 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias:

- a. La acreditación de las necesidades de extensión o cambio del modelo del asentamiento necesario para su crecimiento vegetativo, tanto por la extensión de la superficie libre existente hacia el interior del asentamiento como por sus condiciones orográficas, ambientales, o de conexión con las infraestructuras y los sistemas generales.*
- b. La necesaria obtención de espacios libres para la seguridad hidrológica o frente a incendios forestales, así como para la implantación de infraestructuras e instalaciones con dicha finalidad.*
- c. La obtención de suelos con destino a la protección paisajística o de la flora y la fauna, o para la conservación de espacios libres vinculados al asentamiento, y la implantación de sus dotaciones y equipamientos necesarios, circunstancias que deberán acreditarse mediante los oportunos convenios urbanísticos, los documentos que garanticen las cesiones gratuitas, o el modo de obtención de los mismos por el municipio.*



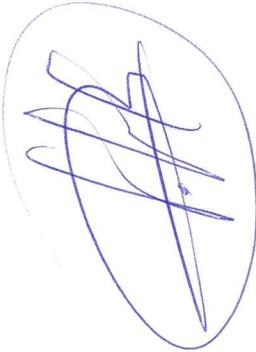
El art. 55 del TRLOTC contempla las distintas categorías de suelo rústico definiéndolas.

- Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
- Suelo rústico de asentamiento rural, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

El art 62 del TRLOTC dispone además que:

“ (...) 3. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los Municipios por cuantía mínima del cinco y máxima del 10 % del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el Municipio.(...)”

5. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:

- 
- a. Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*
 - b. Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.*
 - c. Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.*
 - d. Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.*

El art. 63.3 del TRLOTC dispone lo siguiente:

“(...) 3. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares.”

Sobre el uso residencial en los asentamientos rurales hay que atender a lo dispuesto en el art. 66.7 del TRLOTC.

“ (...) 7. El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:



- a. *Situarse en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.*

Cuando se trate de viviendas situadas en asentamientos agrícolas, estar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas efectivas. Su primera ocupación sólo será posible previa acreditación de la puesta en explotación agrícola de los correspondientes terrenos o de la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de la finca.

- b. *Constituir la finca que les otorgue soporte, una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.*

Art. 192 del Reglamento de Gestión y ejecución de los Instrumentos de Planeamiento de Canarias dispone igualmente que:

Artículo 192. Actuaciones aisladas privadas.

1. *Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de terrenos en suelo rústico de asentamiento rural sobre sus propias parcelas, de acuerdo a la ordenación pormenorizada del asentamiento rural.*

2. *Para ello, se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el [artículo 195 de este Reglamento](#), así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.*

3. *Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:*

- a. *Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.*
- b. *Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el [artículo 194 de este Reglamento](#).*
- c. *Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.*

Deberán observarse los condicionantes impuestos en el artículo transcrito, que el interesado afirma conocer al suscribir el convenio.

II) Relativos a las Cesiones:

Artículo 148 del RG .- Obtención de suelo para sistemas locales.

1. *Con carácter general, la obtención de suelo para sistemas locales se llevará a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo a la ordenación urbanística, deban hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación de suelo rústico.*

2. *Cuando no esté prevista en el planeamiento, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la obtención de suelo para dotaciones en suelo urbano consolidado o en suelo rústico se producirá por:*

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- b) Expropiación.
- c) Ocupación directa.



Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la firma del presente convenio urbanístico. Por lo anterior, los Señores comparecientes, en la representación que ostentan, acuerdan:

- III -

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: COMPROMISO

De un lado **D. FRANCISCO FERNÁNDEZ TORRES, DOÑA CARMEN DELGADO BETANCOR**, y la entidad **INMUEBLES ARAMAJO, S.L.**, como titulares de las fincas descritas en los antecedentes de este convenio, y de otro **D. OSWALDO BETANCOR GARCÍA**, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Teguiise y en la representación legal del mismo, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO** que afecta a las **fincas descritas en los antecedentes**, asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

SEGUNDA: OBJETO:

A.- CESIONES:

Cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento de Teguiise de Parte de la Finca registral nº 44.256 . Serán objeto de cesión los terrenos afectados por dotaciones y viarios que constituyen **2.070 m²** (dos mil setenta metros cuadrados) que provienen de la suma de los siguientes suelos.

- Ensanche por alineación c/ Alfonso Tolosa.- 254 m²
- Espacio Libre.- 1122 m²
- Socio cultural.- 152 m²
- Calle nueva creación.- 542 m²

Igualmente se ceden **78 m²** (setenta y ocho metros cuadrados) correspondientes al ensanche por alineación de la calle Alfonso Tolosa, que pertenecen a la finca de 3.595 m², que deberán ser objeto de la oportuna segregación, quedando un resto de finca de 3.517 m² .

El Ayuntamiento recibirá dichas fincas sin que deba abonar cargo alguno a la propiedad, y libres de cargas y gravámenes.

B.- CONTRAPRESTACIONES:

Como contraprestación a dichas cesiones se propone la recalificación de Finca no inscrita en el Registro de la Propiedad de **3595 m²**, (según catastro parcela 148 y parte de la 149 del polígono tres del catastro de rústica, siendo la suma de estas 3595 m²) titularidad de **D. FRANCISCO FERNANDEZ TORRES Y DOÑA CARMEN DELGADO BETANCORT**, restando la superficie de **77,80 m²** que serán objeto de cesión para el ensanche del viario previsto, lo que hacen un total de **3.517 m² (tres mil quinientos diecisiete metros cuadrados) a recalificar**.

Esta finca será considerada por el nuevo Plan General como suelo rústico de asentamiento rural tal y como se expone y explica en el informe técnico emitido.

Se recalifica de **suelo rústico de protección agraria según NNSS a suelo rústico de asentamiento rural** a tenor de la propuesta de convenio.



Actualmente y según NNSS la superficie construida máxima para esta parcela es de 20 m²c, destinados a uso agrario.

Según Convenio la superficie construida máxima para estas parcelas quedaría en 879,30 m²c de edificación destinada a residencial en asentamiento rural, distribuido al ser la parcela mínima prevista 1500 m², en la posibilidad de edificación de dos viviendas.

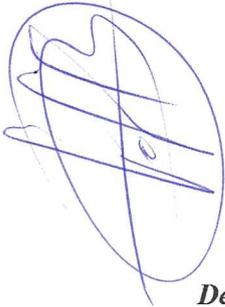
Los estándares urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

- La clasificación como suelo rústico de asentamiento rural de 3517 m², con:
- Uso: residencial. Modalidad: vivienda unifamiliar aislada
- Parcela mínima: 1500 m²
- Tipología: edificación exenta
- Frente mínimo parcela: 20 m
- Edificabilidad: 0.25 m²c/m²s

C.- CONDICIONANTES:

Documentos que acompañan al presente convenio

- *Documentos e informes obrantes en el expediente administrativo*
- *Documento acreditativo de la identidad de los intervinientes así como los comprensivos de capacidad, legitimación y representación (art. 88. 2 Ley 30/92). .*
- *Documento acreditativo de los títulos de propiedad o de cualquier otro título sobre bienes y derechos objeto del convenio.*
- *Cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que éstos serán cumplidos (art. 236.4 TRLOTC).-*
- *Valoración, por los servicios competentes de la Administración*
- *Resumen ejecutivo expresivo de las determinaciones escritas y gráficas que se proyectan alterar (art. 11 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.)*



De las obras de urbanización:

- *Se condicionará la ejecución de la edificación a la urbanización del frente de vía que afecta a cada parcela, así como de las infraestructuras que sean necesarias para alcanzar la condición de solar.*
- *Las licencias urbanísticas que se otorguen con posterioridad impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:*

Se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el artículo 195 del Reglamento de Gestión, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

- *Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.*



- *Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194 del Reglamento de gestión.*
- *Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.*

- *El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.*
- *No será obligación del interesado en este convenio la urbanización del frente de la zona verde objeto de cesión que da a la calle Alfonso Tolosa.*

Con respecto al viario de nueva creación: Igualmente el interesado debe urbanizar la calle de nueva creación cuyo acceso se produce desde la calle Lebrillo y remata en un fondo de saco como parte de las contraprestaciones objeto del convenio.

De las parcelas objeto de cesión:

- *Las parcelas objeto de cesión, se entenderán cedidas al Ayuntamiento de Teguiise libres de cargas y gravámenes.*
- *La cesión de las parcelas se efectúa de forma voluntaria y gratuita.*
- *Una vez haya entrado en vigor el presente convenio, el ayuntamiento podrá, de oficio, promover la segregación del suelo objeto de cesión previos los trámites administrativos oportunos y atendiendo al art. 166.4 del TRLOTG, a los efectos de permitir su adquisición e inclusión en el inventario municipal y Registro de la Propiedad, sin necesidad de que para que se produzcan las segregaciones se haya ejecutado la urbanización.*
- *En caso de nuevas mediciones que determinen una modificación en la superficie de las fincas, el interesado se obliga a la rectificación registral de la misma, correspondiendo al Ayuntamiento, en caso de excesos de cabida en las fincas de cesión, la titularidad de tal exceso.*

Sobre el expediente de expropiación instado por el interesado ante el Ayuntamiento de Teguiise,:

Dada la incompatibilidad de la expropiación instada con el objeto de este convenio, el propietario de la parcela objeto del mismo, Inmuebles Aramajo S.L. y este Ayuntamiento, acuerdan que el presente convenio, una vez entrado en vigor, supone la terminación convencional del dicho expediente expropiatorio, estando las partes de acuerdo en que no se efectúen otros trámites que puedan dar lugar a la continuación del expediente de expropiación en otros términos.

TERCERA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma.

CUARTA: PROCEDIMIENTO :



AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

EXP 1156/2011
CONVENIO URBANÍSTICO- EL MOJÓN

Una vez negociado y suscrito el convenio, deberá someterse a **trámite de información pública**. Dado que el PGO en el que se inserta el convenio debe someterse igualmente a dicho trámite, el convenio deberá figurar entre la documentación sometida en el procedimiento a la información pública de este, tal y como dispone el art. 237 1 y 2 TRLOTC. Se incluirá por tanto el texto íntegro del convenio y sus anexos.

Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una **propuesta de texto definitivo** del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio en su texto inicial para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo por los interesados. Transcurrido dicho plazo sin que la firma haya tenido lugar se entenderá que renuncian a aquel.

El convenio que se propone se perfecciona y obliga desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el TRLOTC.

Se incorporará un ejemplar completo del texto definitivo del convenio y, en su caso, de la documentación anexa al mismo al registro y archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotará y custodiará tal ejemplar.

El Ayuntamiento, tras los trámites oportunos, procederá a incorporar al inventario municipal de bienes las parcelas cedidas.

Se faculta a cualquiera de las partes para que, en su caso, puedan elevar a público el presente convenio, corriendo la parte que lo lleve a efecto con todos los cargos que pudieran derivarse de ello.

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 31 hojas de papel timbrado municipal, por una cara, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, el Secretario General, que doy fe.

El ALCALDE
D. OSWALDO BETANCOR GARCÍA

LOS INTERESADOS

EL SECRETARIO ACCIDENTAL
D. JAVIER LÓPEZ MARTÍNEZ



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

**INFORME DE VALORACIÓN DEL TÉCNICO
MUNICIPAL SOBRE EL CONVENIO URBANÍSTICO
EN EL MOJÓN, A NOMBRE DE
INMUEBLES ARAMAJO, S.L.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**INFORME DE VALORACIÓN DEL TÉCNICO
MUNICIPAL SOBRE EL CONVENIO URBANÍSTICO
EN EL MOJÓN, A NOMBRE DE
INMUEBLES ARAMAJO, S.L.**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



**AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE**



Expediente: Val-5/2011

INFORME DE: Valoración urbanística sobre Propuesta de convenio de cesión de parcelas, recalificación de suelo y urbanización de tramo de vía pública de nueva creación.

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE Ayuntamiento de Teguiise. c/ Santo Domingo,1, 35530 Teguiise

Se realiza el presente informe a petición del solicitante, al objeto de establecer convenio urbanístico de cesión de cesión y recalificación de suelo propiedad de Inmuebles Aramajo S.L. más la urbanización de tramo de calle de nueva creación prevista en planeamiento en fase de aprobación.

Se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la:

- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 del 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

Finalidad: valoración de las contraprestaciones resultantes de la propuesta de convenio.

Así al tratarse de suelo vacante, el valor del inmueble será el obtenido por el método de comparación.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE: según tabla.

ESTADO DEL INMUEBLE: suelo vacante

DIRECCION El Mojón

MUNICIPIO 35539 Teguiise

PROVINCIA Las Palmas

DATOS REGISTRALES

Según tabla

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Referencia Catastral: según tabla

Parcela	Planamiento	Edificabilidad	Uso	superficie suelo(m2)				Edificabilidad		Sup construida (m2)	
				a/ Planeam escrito (m2)	a/ Planeam grafico(m2)	S/ catastro		S/ realidad fte (lev. Topografica)	m2Am2	a/ Planeam	S/ catastro
						ref catas	sup				
parcela A	cesión	NNSS	m2Am2	S G Local	ensanche por alineación c/ Alfonso Tolosa	367	4361436FT41 4650001B0	367	367	0	0
				zona verde	espacio libre	1473	4361436FT41 4650001B0	1473	1473	0	0
				Dotacional	socio-cultural	771	4361436FT41 4650001B0	771	771	0,15	115,65
				viario	calle nueva creación	496	4361436FT41 4650001B0	496	496	0	0
TOTAL						0	3107	3107	3107		115,65

parcela B	cesión	NNSS	S G Local	ensanche por alineación c/ Alfonso Tolosa	111,82	polígono 3 parcela 148	111,82	111,82	0	0	
	rehabilitación		Rústico protegido	agrícola vegetal	3483,38	polígono 3 parcela 149(parcial)	3483,38	3483,38		20	
TOTAL						0	3595	3595	3595		20

parcela A	cesión	PGO	m2Am2	S G Local	ensanche por alineación c/ Alfonso Tolosa	254	4361436FT41 4650001B0	254	0	0	
				zona verde	espacio libre	1122	4361436FT41 4650001B0	1122	0	0	
				Dotacional	socio-cultural	152	4361436FT41 4650001B0	152	0,25	38	
						542	4361436FT41 4650001B0	542	0	0	
TOTAL						0	2070	0	2070		

parcela B	cesión	PGO	0,25	S G Local	ensanche por alineación c/ Alfonso Tolosa	78	polígono 3 parcela 148	78			
	rehabilitación		Rústico asentamiento rural	SRAR (AR-1500)	3517	polígono 3 parcela 149(parcial)	3517	0,25	879,25		
TOTAL						0	3595	3595	0		879,25

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

- COMPROBACIONES REALIZADAS**
 CORRESPONDENCIA CON FINCA REGISTRAL
 COMPROBACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 SERVIDUMBRES VISIBLES
 ESTADO DE OCUPACIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN
 ESTADO DE CONSERVACIÓN APARENTE
 RÉGIMEN PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITEC.
DOCUMENTACIÓN UTILIZADA
 PLANO DE EMPLAZAMIENTO
 PLANO DE SITUACIÓN
 PLANO URBANÍSTICO
 OTRAS DOCUMENTACIONES LEGALES APORTADAS
 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN FASE DE APROBACION

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

- TIPO DE NÚCLEO**
 Urbano.
 Situación básica del suelo: urbanizado
OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA
 El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.
 La actividad principal está dedicada al sector terciario, comercial y servicios.
POBLACIÓN

Según el padrón de 2011:123 habitantes, con un incremento del 4% respecto al del año 2010.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La tendencia de variación de la población en los últimos años es estable.

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Pequeño núcleo eminentemente agrícola, situado en la zona central del municipio, en el lugar denominado los llanos de Teseguite.

Presenta un alto grado de conservación y una alta calidad visual. Se le puede considerar como de alto valor paisajístico.

Situado a cinco kilómetros al Oeste de la Villa de Tegui se dentro de él se distinguen dos zonas residenciales separadas por el Barranco.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Las infraestructuras son buenas y tienen un buen nivel de conservación.

EQUIPAMIENTO

- Aparcamiento: suficiente
- Asistencial: insuficiente
- Bancos: insuficiente representación de entidades en la zona
- Comercial: insuficiente.
- Deportivo: suficiente
- Escolar: insuficiente
- Lúdico: suficiente

COMUNICACIONES

Las comunicaciones con el resto de localidades son insuficientes.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE.

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO.

Según tabla descrita en el punto 2: Identificación y localización.

Finca A:

- 3107 m² de la finca registral: finca 44256, tomo 1831, libro 448 folio 138, inscripción 1ª. con nº de referencia catastral 4361436FT4146S0001BO. (finca objeto de cesión), según instrumento de Planeamiento vigente.

- 2070 m² de la finca registral: finca 44256, tomo 1831, libro 448 folio 138, inscripción 1ª. con nº de referencia catastral 4361436FT4146S0001BO. (finca objeto de cesión), según instrumento de Planeamiento en fase de aprobación.

De los cuales se corresponden con:

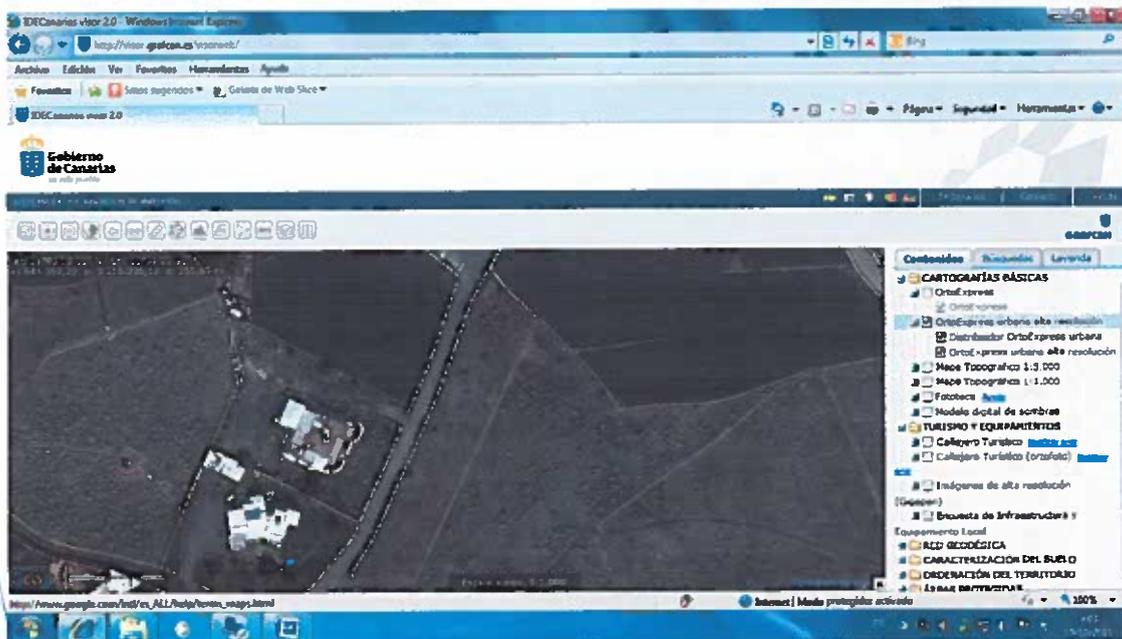
Sup A: Alineación de la calle Alfonso Tolosa:

Dicha calle está calificada según:

NNSS como Sistema General local: viario (S.G.L.-v), siendo el ancho previsto 12 m (plano nº 3.17.2 El Mojón alineaciones hoja 1 de 1) (sup: 367 m2).

PGO como Sistema General insular 5.2.A (LZ-405). Siendo el ancho previsto 12.50 m, estando la línea de edificación según servidumbre de carretera (red insular de 3º orden) dispuesta a 15 m. del eje de la carretera (plano nº c.1.4.2 Ordenación pormenorizada centro El Mojón. Red viaria alineaciones, rasantes y clasificación de vías. Hoja 1 de 1) (sup: 254 m2)

Se encuentra actualmente sin urbanizar, enarenado en estado de abandono, exento de plantaciones y construcciones.



URBANIZACION contigua:

Pavimento

Rodado: asfalto (90%)

Peatonal: NO.

Infraestructuras:

Saneamiento: NO

Agua potable: SI

Baja tensión: SI

Alumbrado público: SI

Telecomunicaciones: SI

Red de riego: NO

SUP B: Zona verde:

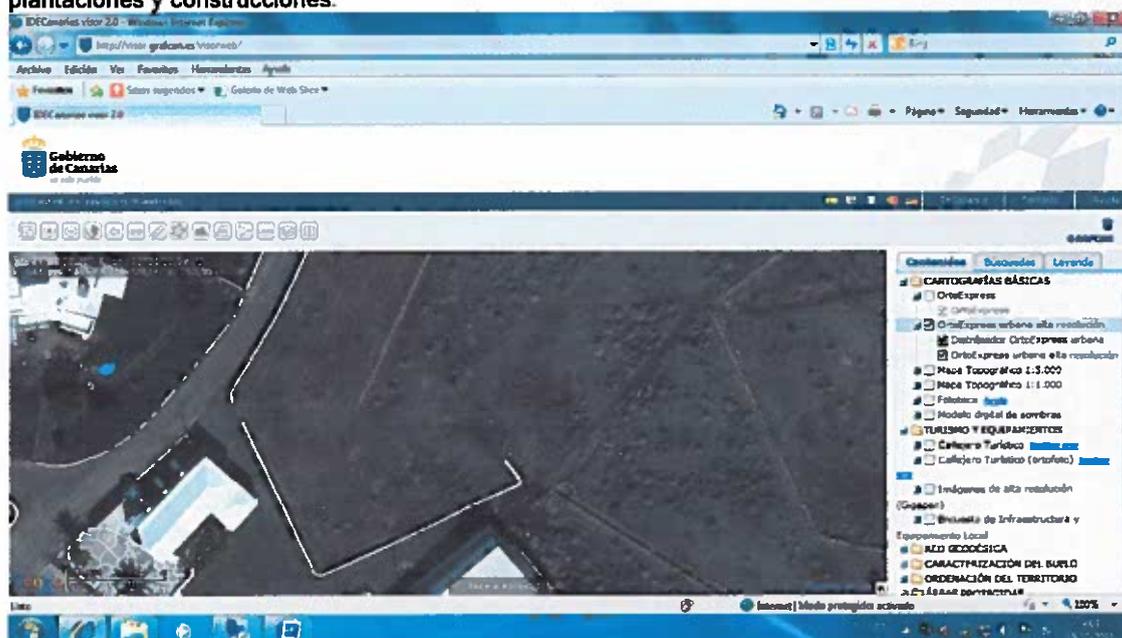
Dicho espacio está calificado según:

NNSS como Equipamiento zona verde (plano nº 3.17.1 El Mojón zonificación hoja 1 de 1) (sup: 1473 m2).

PGO como Dotación espacio libre (EL-MOJ-1). (plano nº c.1.4.1 Ordenación pormenorizada centro El Mojón.

Zonificación. Hoja 1 de 1) (sup: 1122 m2).

La superficie de suelo se encuentra actualmente sin urbanizar, enarenado en estado de abandono, exento de plantaciones y construcciones.



URBANIZACION contigua:

Pavimento

Rodado: asfalto (90%)
Peatonal: NO.

Infraestructuras:

Saneamiento: NO
Agua potable: SI
Baja tensión: SI
Alumbrado público: SI
Telecomunicaciones: SI
Red de riego: NO

Sup C: Vial de nueva creación:

Dicho espacio está calificado según:

NNSS como vía pública (plano nº 3.17.2 El Mojón alineaciones hoja 1 de 1) de ancho 10 m.(sup: 496 m2.)

PGO: vía pública (plano nº c.1.4.2 Ordenación pormenorizada centro El Mojón. Red viaria alineaciones, rasantes y clasificación de vías. Hoja 1 de 1) (sup: 542 m2).

URBANIZACION contigua:

Pavimento

Rodado: asfalto (100%)
Peatonal: NO.

Infraestructuras:

Saneamiento: NO
Agua potable: SI
Baja tensión: SI
Alumbrado público: SI
Telecomunicaciones: SI
Red de riego: NO

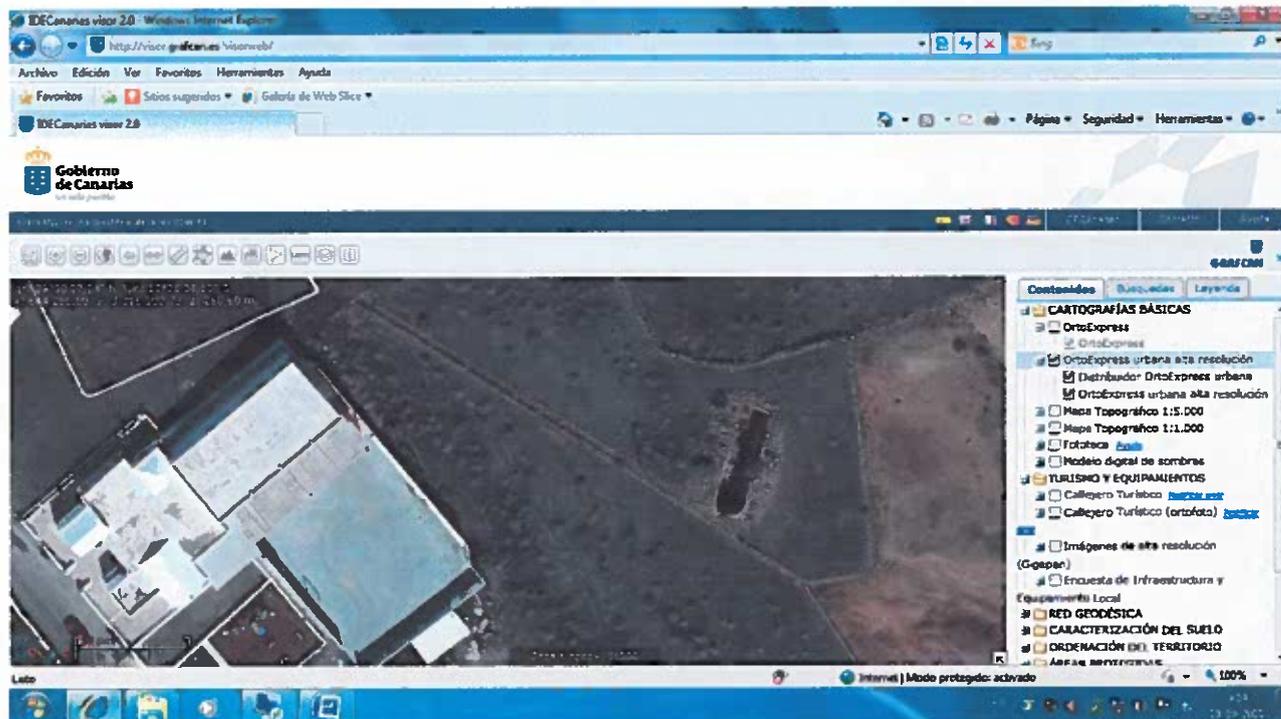
Sup E: Uso socio-cultural:

Dicho espacio está calificada según:

NNSS como Equipamiento socio-cultural (plano nº 3.17.1 El Mojón zonificación hoja 1 de 1) (sup: 771 m2).

PGO como suelo rústico de asentamiento rural (AR-1500) (plano nº c.1.4.1 Ordenación pormenorizada centro El Mojón. Zonificación. Hoja 1 de 1) (sup: 152 m2).

La superficie de suelo afectada se encuentra actualmente sin urbanizar, enarenado en estado de abandono, exento de plantaciones y construcciones.



URBANIZACION contigua:

Pavimento

Rodado: asfalto (100%)
Peatonal: NO

infraestructuras:

Saneamiento: NO
Agua potable: SI
Baja tensión: SI
Alumbrado público: SI
Telecomunicaciones: SI
Red de riego: NO

Finca B

- 3595 m² de las fincas con referencia catastral nº 35024A003001470000LT y 35024A003001490000LF. De los cuales 111.61 m² formarán parte de la vía pública, siendo por tanto la superficie neta 3483.39 m² objeto de recalificación, según instrumento de Planeamiento vigente.
- 3595 m² de las fincas con referencia catastral nº 35024A003001470000LT y 35024A003001490000LF. De los cuales 78 m² (Sup B) formarán parte de la vía pública, siendo por tanto la superficie neta 3517.20 m² objeto de recalificación, según instrumento de Planeamiento en fase de aprobación.

Este suelo cuenta con los servicios de:

Acceso por vía pavimentada.

Suministro de agua potable y energía eléctrica.

Alumbrado público.

Clasificación urbanística de la finca B.

Según planeamiento vigente dicha finca está clasificada como suelo rústico, categoría potencialmente productivo agrícola: vegas (b.2.1).

Según PGO:

Suelo rústico de asentamiento rural (AR-1500).

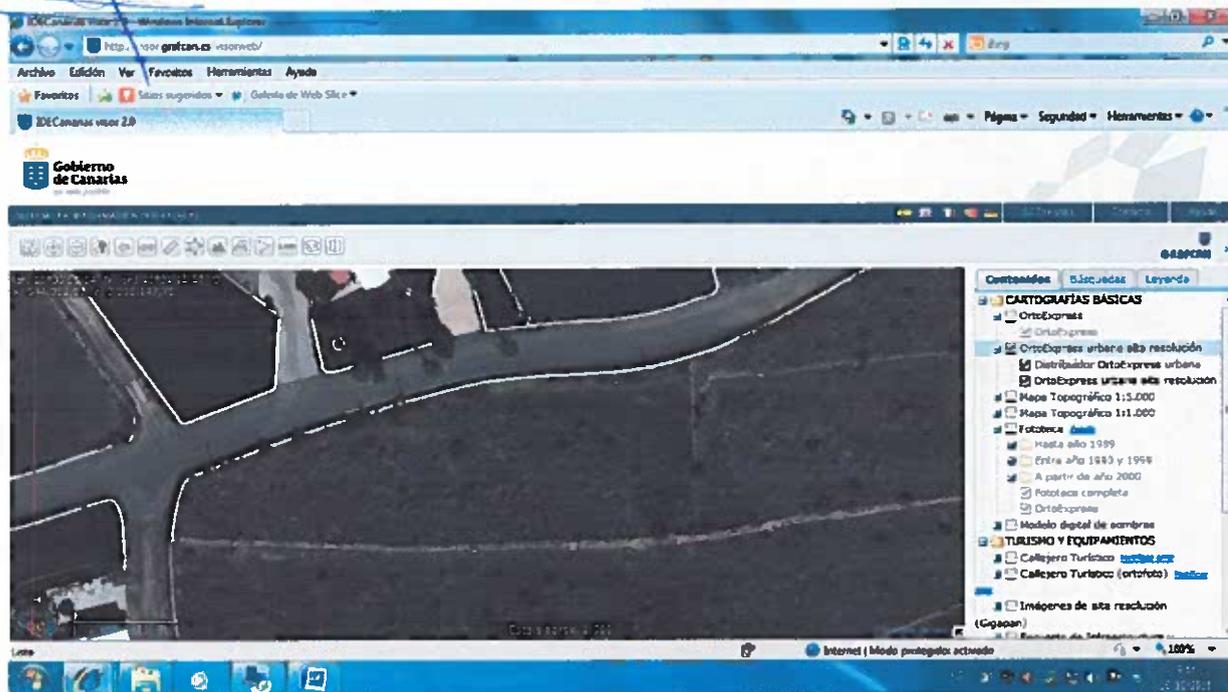
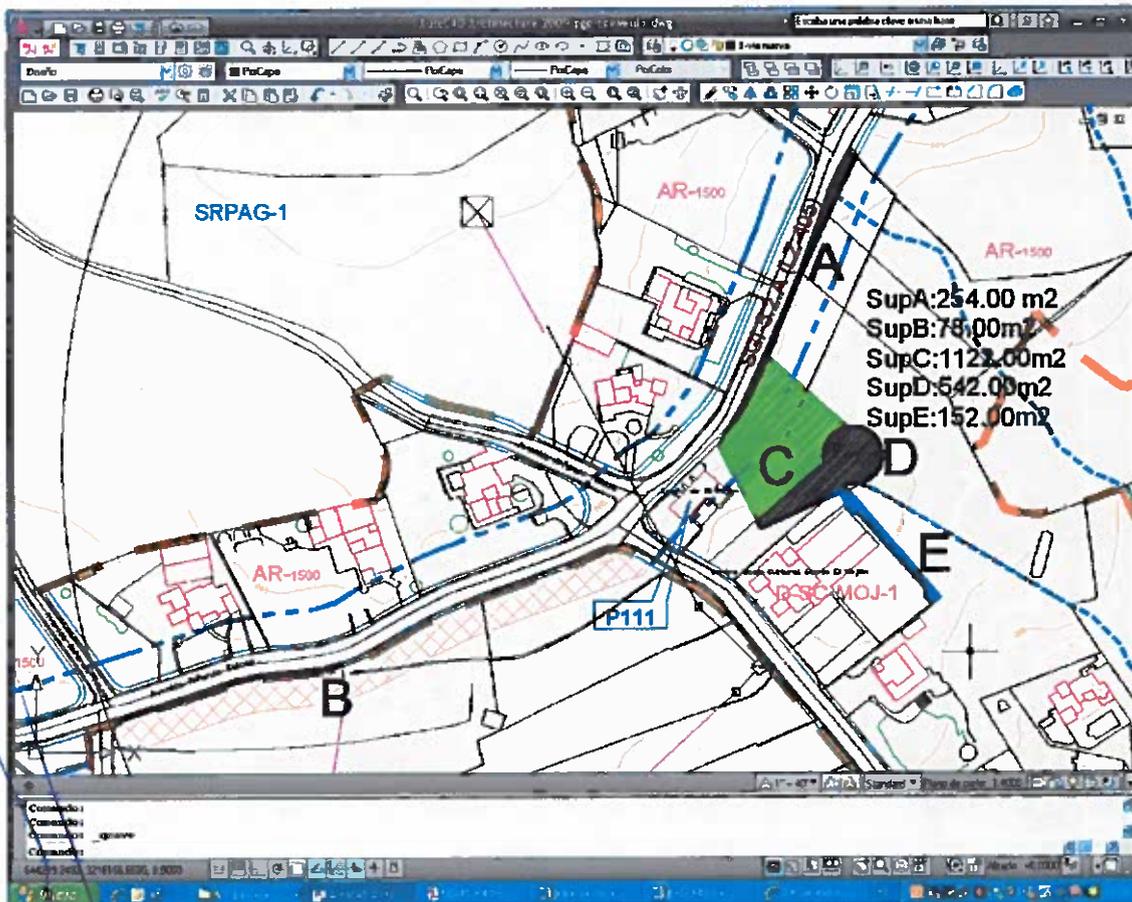


Imagen: en la que se distinguen las diferentes superficies (Sup A a E) de suelo objeto de cesión ubicadas en las fincas A y B:



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procede

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OBSERVACIONES

Urbanización ejecutada en los años 80 en la que se han realizado obras de conservación y mejora.

Para el cálculo del valor del suelo, utilizaremos el método de comparación, ya que se trata de suelo vacante, el tipo de edificación permitida es vivienda unifamiliar aislada y se cuenta con un número de muestras suficiente.

Superficie utilizada para valorar: suelo vacante.

Cesión y urbanización: 2070+78 m² de la finca A y B

Recalificación: 3517 m² de la finca B

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El Instrumento de Planeamiento vigente actualmente en el Municipio de Tegui se son: las Normas Subsidiarias del Municipio de Tegui, aprobadas definitivamente de forma parcial, por acuerdo de La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 12 de marzo de 2001, (acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Canarias 64/2001, de 25 de mayo, por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 8 de mayo de 2001), y en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2003, en la que se adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo: Aprobar definitivamente, de forma parcial, las Normas Subsidiarias de Tegui. Subsanación de condicionantes, isla de Lanzarote. (acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Canarias 134/2003, de 14 de julio de 2003), Anuncio, por el que se hace público, acuerdo del Alcalde Presidente adoptado mediante Resolución de fecha 12 de enero de 2004, para la publicación del texto íntegro de la Normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tegui, aprobadas definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), mediante los acuerdos (20 de mayo y 05 de noviembre de 2003). (BOP nº 7, viernes 16 de enero de 2004).

Las características y condiciones que establecen las NNS para el suelo rústico de asentamiento rural en el núcleo de El Mojón es en general:

Artículo 117. SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES.

1. DEFINICION.

Está integrado por aquellas piezas de suelo rústico interior a los núcleos de población y que posean un cierto grado de agrupamiento y con tendencia a formar núcleos de población, estando vinculadas a explotaciones agrícolas de pequeña importancia o minifundios, no pudiéndose, ni se justifica, su inclusión como suelo urbano.

2. CONDICIONES GENERALES.

2.1. Tipos de ordenanzas: Se han establecido cuatro tipos de ordenanzas para el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR): SRAR-1, SRAR-1B y SRAR-2.

2.2. Tipología de edificación: Vivienda unifamiliar aislada.

2.3. Condiciones de edificación:

a. La edificación se corresponde con un proceso tipológico de "edificación aislada", destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares aisladas con las características propias de la edificación rural. En caso de preexistencia en parcelas colindantes de edificaciones adosadas a linderos se podrá autorizar adosar la nueva edificación a la existente, siempre que quede suficientemente garantizada la integración compositiva de ambas. Serán de aplicación las definiciones y determinaciones de contenidas en los artículos 52 a 84 de la presente Normativa.

b. Las fachadas, además las ordenanzas que con carácter general para la edificación se establecen en estas Normas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las fachadas no dispondrán de paramentos continuos de más de quince (15) metros de longitud, de superar dicha longitud se deberá establecer un retranqueo entre planos de fachadas de al menos un (1) metro o bien modificar la alineación de los planos de fachada en 15° como mínimo.

- Para el diseño y proporciones de huecos de puertas y ventanas se seguirán los criterios tipológicos e invariantes de la arquitectura rural tradicional de Lanzarote y en especial las de su entorno inmediato.

- Altura de la edificación: Dos (2) plantas / Siete (7) a la cara superior del último forjado / Ocho metros, cincuenta centímetros (8,50 m.) a remate de cubierta inclinada. Se permitirá una única planta bajo rasante, que no deberá disponer de huecos de iluminación o ventilación exterior (excepto el acceso), debiendo ser su destino el de garaje, bodega o trastero.

- La ocupación de la planta alta no será superior al cincuenta (50%) por ciento de la ocupada por la planta baja.

- En terrenos de fuertes pendientes la altura de la edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida por encima de la rasante natural del terreno en que se apoyan, por lo que la edificación deberá escalonarse si fuera necesario para satisfacer la restricción de altura.

2.4. Condiciones estéticas: Deberán cumplir las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 61 de la presente Normativa.

2.5. Condiciones de uso.

a. Uso característico: Residencial y usos relacionados con la actividad agrícola que sean compatibles con la residencia.

b. Usos tolerados: El comercial, industrias, almacenes y oficinas en las condiciones exigidas en los cuadros adjuntos y siempre que la actividad que desarrollen sea compatible con el uso residencial. Los equipamientos y dotaciones al servicio de la población.

Uso: Comercial

Categoría Local comercial

Superficie: 250 m².

Uso: Industrial

Categoría Potencia instalada industrias medias y artesanales

Superficie 250 m².

Condiciones: Para su autorización: Que no existan instalaciones del mismo uso en un radio de 500 m.

Prohibido en SRAR-1A.

Uso: Almacenes

Categoría Almacenes tamaño pequeño

Superficie: 250 m².

Condiciones: Para su autorización: Que no existan instalaciones del mismo uso en un radio de 500 m.

Prohibido en SRAR-1A.

Uso: Oficinas

Categoría Despachos profesionales adjuntos a la vivienda.

Superficie: Máximo 40% de la superficie de la vivienda.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y PARCELACION.

TIPO

	SRAR-1	SRAR-1B	SRAR-2
PARCELA MINIMA (m ²)	1.000	1.500	2.000
EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,20	0,15	0,10
OCUPACION (%)	20	15	10
RETRANQUEOS (m)			
FRONTAL.....	5,00	5,00	5,00
LATERAL.....	4,00	4,00	5,00
POSTERIOR.....	5,00	5,00	5,00

En resumen, en el entorno próximo, el planeamiento permite el uso: residencial: vivienda, siendo el uso específico: unifamiliar aislada; otros usos permitidos: comercio, almacenes, industrias y oficinas.

Dado que se trata de una zona principalmente residencial, que por su cercanía a la capital insular, presenta las características propias de la ciudad dormitorio de muy baja densidad poblacional, por lo que se podría hacer la siguiente distribución:

Teniendo en cuenta que la ordenanza es SRAR-1B, la cual asigna los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 1500 m².

Edificabilidad: 0.15 m²/m².

Uso característico: residencial.

Máxima ocupación de la parcela: 15 %

Máximo nº de plantas: S/R:2 B/R: 1

Las características y condiciones que establece el PGO (en fase de aprobación) para el suelo rústico de asentamiento rural en el núcleo de El Mojón es en general:

Título 6: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.

Capítulo 1 GENERALIDADES.

Art 130 Determinaciones generales

Los contenidos del presente Título serán de aplicación exclusiva en el suelo rústico de asentamiento rural.

Para establecer la ordenación pormenorizada del suelo rústico de asentamiento rural el Plan General identifica y regula pormenorizadamente las siguientes Zonas de Ordenación:

Zona de Ordenación AR-100.

Zona de Ordenación AR-500.

Zona de Ordenación AR-1000.

Zona de Ordenación AR-1500.

Zona de Ordenación AR-2000.

Nivel de urbanización.

La parcela deberá contar con acceso rodado a través de vías públicas o caminos contemplados por el PGO. La apertura de nuevas vías no contempladas en el planeamiento requerirá la modificación de éste.

Deberán disponer de abastecimiento de agua y electricidad a través de la red general.

Deberá disponer de aljibe con dotación de reserva de diez (10) días, salvo justificación de la garantía de suministro mediante certificación al respecto de la compañía suministradora.

El saneamiento, en tanto no se disponga de red colectiva, se hará por el sistema tradicional de fosa séptica.

Art 131 Delimitación de unidades de actuación.

Para los suelos adscritos a los asentamientos rurales de Los Ancones, Las Cabrerías y Lomo de San Andrés (Mozaga) se delimitan unidades de actuación de acuerdo a lo previsto por el artículo 97.b del TRLRHL/00 y concordantes del Reglamento de Gestión, estableciéndose como sistema de ejecución el sistema de ejecución pública por cooperación.

El objeto de su dichas delimitaciones es de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y la carga derivadas del planeamiento.

Una vez entre en vigor el Plan General los terrenos incluidos en la unidad de actuación quedan en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencia de parcelación y edificación hasta la firmeza de la vía administrativa del instrumento reparcelatorio. Los instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria, de acuerdo al artículo 32 del Decreto 183/2004.

Art 132 Normativa pormenorizadas Zonas de Ordenación en tipología básica de edificación aislada.

Condiciones de edificación:

Tipología de la edificación: edificación aislada, permitiéndose una única vivienda por unidad apta para la edificación. Cuando en la unidad apta para la edificación colindante la edificación esté adosada a un lindero, se permitirá que la nueva edificación se adose a la edificación preexistente, estando obligada a integrarse compositivamente ambas construcciones. Esta excepción no supondrá en ningún caso dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación.

Parámetros urbanísticos:

Parámetros y condiciones de la parcela.	Zona de Ordenación			
	AR-500	AR-1000	AR-1500	AR-2000
Parcela mínima (m ² s):	500,00	1.000,00	1.500,00	2.000,00
Frente mínimo de parcela (m):	10,00	15,00	20,00	25,00
Círculo inscrito- Diámetro mínimo	10,00	15,00	20,00	25,00

Parámetros y condiciones relativas a la posición de la edificación:	Zona de Ordenación			
	AR-500	AR-1000	AR-1500	AR-2000
Retranqueos mínimos: a vial/a linderos	4,00/3,00	10,00/5,00	10,00/5,00	10,00/5,00
Distancia mínima al eje de la vía (m):	9,00	9,00	9,00	9,00
Separación a otras edificaciones (m):	5,00	10,00	10,00	10,00

Parámetros y condiciones relativas a la intensidad de edificación:	Zona de Ordenación			
	AR-500	AR-1000	AR-1500	AR-2000
Coefficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s)	0,40	0,30	0,25	0,15
Coefficiente ocupación (%)	40,00	30,00	25,00	15,00
Ocupación planta alta (%)	70%	60%	60%	50%

Parámetros y condiciones relativas al volumen y forma de la edificación:	Zona de Ordenación			
	AR-500	AR-1000	AR-1500	AR-2000
Número de plantas (n ^o)	2	2	2	2
Altura máxima (m)	7,00	7,00	7,00	7,00

Condiciones de los usos:

Usos característico: vivienda.

Modalidad: unifamiliar aislada.

Número máximo de viviendas por parcela: dos, siempre que la superficie de la parcelas sea superior al doble de la establecida para la parcela mínima. Se deberán mantener en régimen de propiedad horizontal.

Usos asociados, vinculados y alternativos: Los establecidos con carácter general para el uso pormenorizado vivienda en la artículo XX de la presente Normativa.

Se admiten, siempre que estén asociados al usos pormenorizado de vivienda, y siempre que ésta ocupe como máximo el 25% de la superficie de la parcela, las explotaciones ganaderas del tipo A, así como miniqueserías asociadas a éstas explotaciones.

Otras determinaciones.

Serán de aplicación las condiciones de parcela residual establecidas en el artículo XX de la presente Normativa.

Deberán disponer en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada centímetro cincuenta (150) metros cuadrados de edificación o fracción consolidada en la parcela.

Las parcelas podrán disponer de muro de cerramiento a vial, dicho muro deberá:

Situarse como mínimo a cinco (5) metros del eje de la vía a que dé frente.

No sobrepasar un (1) metro de altura, medido éste sobre la rasante de la vía cuando la cota del terreno acondicionado sea inferior a la de dicha rasante, o bien, sobre la coronación del muro de contención de tierras cuando la cota del terreno acondicionado esté por encima de la rasante de la vía. La diferencia de cota entre ambas rasantes no podrá superar los tres (3) metros.

En todo caso, los muros de contención que resulten visibles desde el exterior, deberán acabarse en piedra natural con el mismo tipo de textura y color que las utilizadas tradicionalmente en el lugar.

Condiciones para el acondicionamiento interior de la parcela.

El perfil resultante del acondicionamiento interior de la parcela se deberá adaptar de la forma más precisa posible a la rasante natural del terreno, a tal fin la diferencia de cota entre el terreno acondicionado y el natural deberá ser inferior a 2,50 metros, admitiéndose cuando las condiciones topográficas del terreno la justifiquen una tolerancia de cincuenta centímetros, debiendo si ello fuera necesario proceder al abancalamiento del terreno.

Los muros de contención que resulten del abancalamiento del terreno, tanto si es excavación como si es relleno, no podrán superar los 2,50 metros de altura vista; dicha altura se medirá sobre la rasante del terreno natural. No obstante, cuando las características y circunstancias del terreno lo justifique, se podrá superar dicha altura mediante muros escalonados de altura máxima de dos (2) metros, debiendo establecerse un retranqueo o separación mínima entre muros sucesivos de 3,00 metros de profundidad. En todo caso, el acabado exterior de los muros deberá ejecutarse en piedra natural de la zona.

OBSERVACIONES:

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio):

Fincas objeto de cesión: Inmuebles Aramajo S.L.

Fincas objeto de recalificación: Inmuebles Aramajo S.L.

Ocupante: No

Título de ocupación: -

8 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es baja.

DEMANDA

La intensidad de la demanda es baja.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La expectativa de revalorización es similar al IPC teniendo en cuenta la situación de mercado en función de la oferta y demanda existentes.

DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

En base a los resultados obtenidos tras el análisis de precios para el inmueble objeto de valoración, tanto en el entorno, como del municipio, a lo largo de los últimos diez años, se observa que los mismos han sufrido caídas significativas y duraderas, por lo que se prevén descensos de precios en el próximo año y que pudieran durar más de tres años.

Por lo que se entiende que sería necesario el ajuste del valor hipotecario.

9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Uso Considerado: residencial. (viv unif aisl).

MUESTRAS

muestra	calle	ubicación	situación	linderos	uso lindantes	forma	superficie	topografía	subsuelo	accesibilidad	con anexo	precio precio unitario	diferencial
1		Mojón					10887				816525	75	-23,20
2		la asomada					1000				69000	69	-29,34
3		la asomada					1000				180000	180	84,33
4		masdache					1000				126000	126	29,03
5		masdache					1000				95000	95	-2,72
6		El Isote					2300				160000	69,57	-28,76
7		Tesequite					1000				69000	69	-29,34
												valores límite	
												97,65	112,30
												15%	83,00

De las muestras obtenidas se ha descartado una en un primer tanteo por la diferencia de valor unitario.

Se ha realizado la homogeneización utilizando los parámetros que influyen en el valor del suelo, según la tabla anterior.

Situación: concreta dentro de la estructura urbana, analizando las características del pueblo, calle, etc.

Linderos: Su dimensión y forma, usos y actividades en las fincas colindantes.

Forma: puede dificultar el desarrollo del aprovechamiento potencial del terreno.

Superficie: el aprovechamiento urbanístico se asigna normalmente en función de la superficie.

Topografía: accidentada puede complicar y encarecer la edificación, lo que va en detrimento del valor del suelo.

Naturaleza del subsuelo: inadecuado (poca capacidad portante, expansividad, nivel freático, roca) encarece la edificación.

Accesibilidad: la proximidad a determinados focos, dotaciones, servicios, afecta notablemente al valor del suelo.

datos	muestra 1	muestra 2	muestra 3	muestra 4	muestra 5	muestra 6	muestra 7	muestra 8	muestra 9	inmueble 1	inmueble 2
fecha	oct 11	oct 11		oct 11	oct 11	oct 11	oct 11				
fuente	www	www		www	www	www	revisia				
CIF	O	O		O	O	O	O				
localización	idem	La Asomada		Masdache	Masdache	El Isote	Tesequite			El Mojón residencial	El Mojón residencial
uso	idem	idem		idem	idem	idem	idem			viv. Unif. aut.	viv. Unif. aut.
topografía	idem	idem		idem	idem	idem	idem			viv. Unif. aut.	viv. Unif. aut.
INMUEBLES											
situación	prox dot	1,00 lej dot	0,97	prox dot	1,00	prox dot	1,03	prox dot	1,00	prox dot	1,00
linderos										prox dot	1,00
uso lindantes	res	1,00 res	1,00	res	1,00	res	1,00	res	1,00	res	1,00
forma	reg	1,00 reg	1,00	reg	1,00	reg	1,00	reg	1,00	reg	1,00
superficie	10887	1,00	1000	1,05	1000	1,05	1000	1,05	1000	1,05	3483
topografía	horiz	1,00	inclín	0,90	horiz	1,00	horiz	1,00	horiz	1,00	1,00
subsuelo	tie	1,00	tie	1,00	pie	0,95	pie	0,95	tie	1,00	1,00
accesibilidad	media	1,00	buc	1,20	reg	1,10	reg	1,10	reg	1,05	1,05
valor	816525		69000		126000		95000		160000		69000
valor unitario	75		69		126		95		69,67		69
Media aritmética simple										83,95	83,95
comprobación (+15%)	89,34		82,70		150,10		113,17		82,99	82,20	
valor inmueble (M.A.S)										260817,115	292380,415
Media aritm ponderada por superficie										77,71	77,71
valor inmueble (M.A.P)										241431,09	270648,37
coef homogeneización	1,00		1,02		1,01		1,02		0,88		1,01
valor unitario Homog	75		70,18		127,8		96,76		61,21		69,99
Media aritm simple										69,09	69,09
comprobación (+15%)	108,55		101,57		184,96		140,05		88,59	101,29	
Valor inmueble homogeneizado (M.A.S)										214677,11	240656,70

La homogeneización aplicada ha acotado la dispersión, lo cual supone que el mercado considera en la valoración de este tipo de inmuebles (segmento de comparables) los criterios adoptados.

Debido al momento del mercado, y el tipo de datos obtenidos -ofertas- aplicamos un descuento sobre estos valores del 20% , con lo que resulta:

Valor unitario por m²= **55.27 €/m²**

Valor método comparación:

Finca objeto de cesión: 118719.96 Euros.

Finca objeto de recalificación, con aprovechamiento lucrativo: 194384.59 Euros

Valor de las obras de urbanización:

Dado que se prevé la creación de nueva calle y que la superficie de la misma que ocupa suelo privado, objeto de cesión es 542 m².

La estimación exacta de la cuantía de las obras de urbanización, solo puede deducirse del correspondiente proyecto de urbanización. No obstante al ser el coste de estas obras necesario para la determinación del valor del suelo, se ha realizado una aproximación, estimando su incidencia por metro cuadrado de calle, mediante la aplicación de los precios de urbanización fijados en la base de datos del CIEC.

Así se ha tomado un tramo de calle urbana de 100 m de largo, de ancho constante: 10 m con una sección de 1.5 m de acera a ambos lados y 7 m de calzada. Para un terreno en condiciones normales, tipo de tráfico T3 (medio-bajo). En la que se han previsto las instalaciones de: abastecimiento de agua, riego, saneamiento, distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público e infraestructuras comunes de telecomunicaciones y señalización.

El coste unitario por m² para esta sección asimilable a la de la prevista ejecución es de 130.78 €/m² (incluido gastos generales, beneficio industrial e IGIC) (se adjunta medición y presupuesto).

Por tanto

El coste de urbanización de la porción de finca donde se ubica la calle de nueva creación sería de 70882.76 Euros, resultado de multiplicar la superficie afectada por el coste unitario.

Dado que el valor unitario de m² de suelo es de 55.27 €/m²

El coste de urbanización equivaldría a 1282.48 m² de suelo.

10 VALORES DE TASACIÓN

En función de las características del inmueble objeto de la tasación deberá considerarse como valor, el calculado por el método de Comparación.

Valor de tasación:

Finca objeto de cesión+ urbanización de tramo de calle de nueva creación: **189602.72 Euros** (ciento ochenta y nueve mil seiscientos dos euros con setenta y dos céntimos).

Finca objeto de recalificación, con aprovechamiento lucrativo: **194395.64 Euros** (ciento noventa y cuatro mil trescientos noventa y cinco euros con sesenta y cuatro céntimos).

El valor de tasación manifestado en este informe se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa legal aplicable a esta valoración.

11 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

NO SE APRECIAN CIRCUNSTANCIAS QUE CONDICIONEN LA TASACION.

ADVERTENCIAS GENERALES

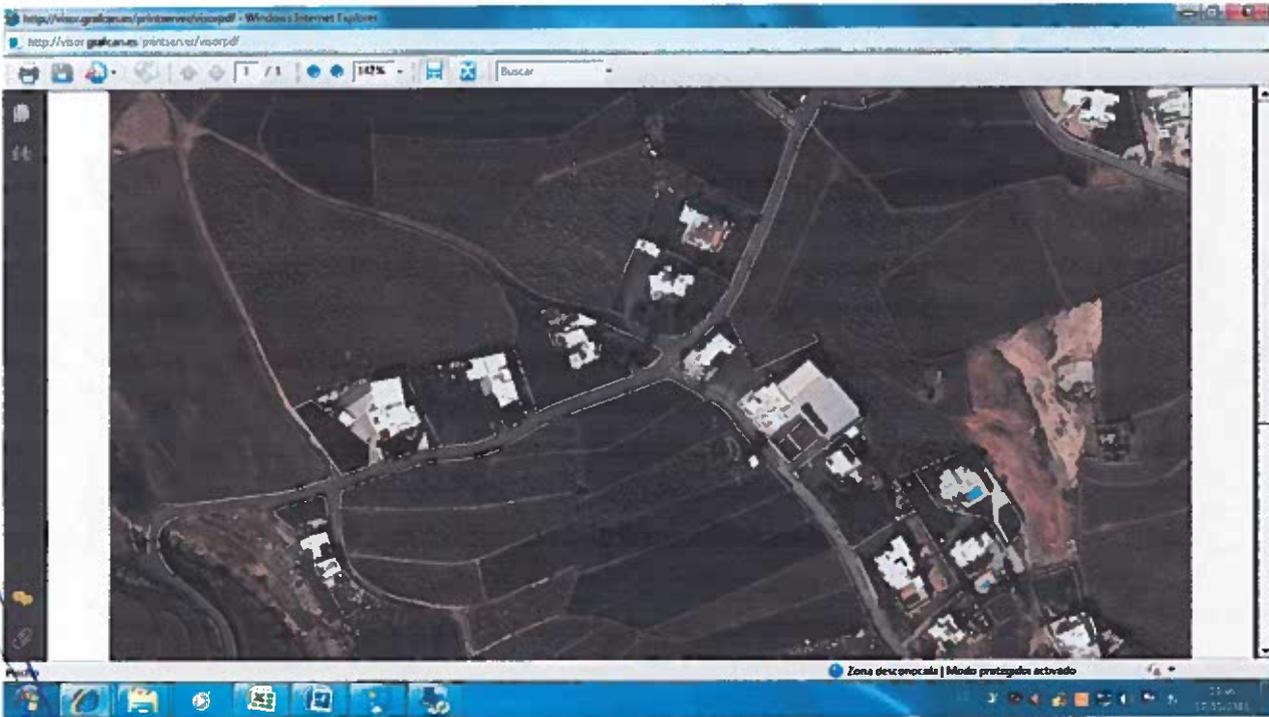
NO SE ADVIERTEN CIRCUNSTANCIAS SIGNIFICATIVAS A RESEÑAR.

12 OBSERVACIONES

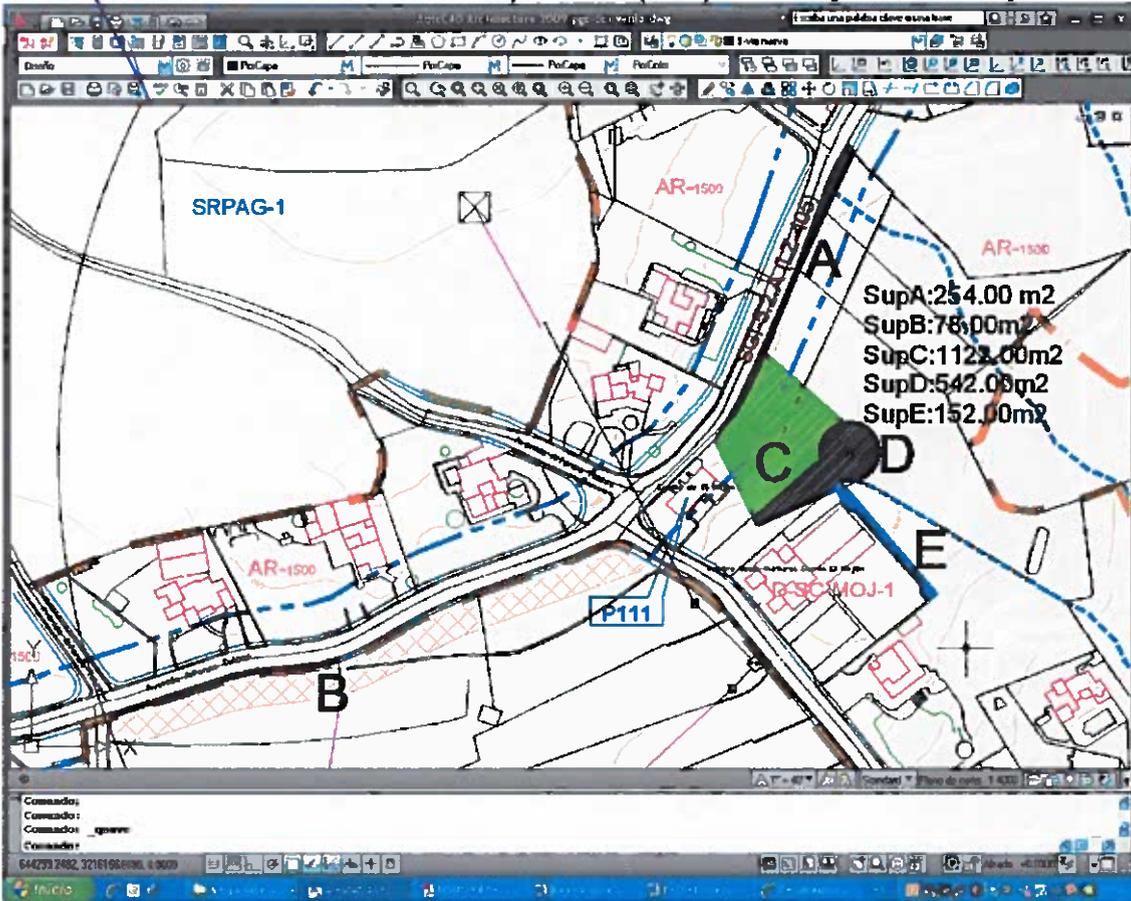
Este informe consta de 15 páginas numeradas de la 1 a la 15.

13. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

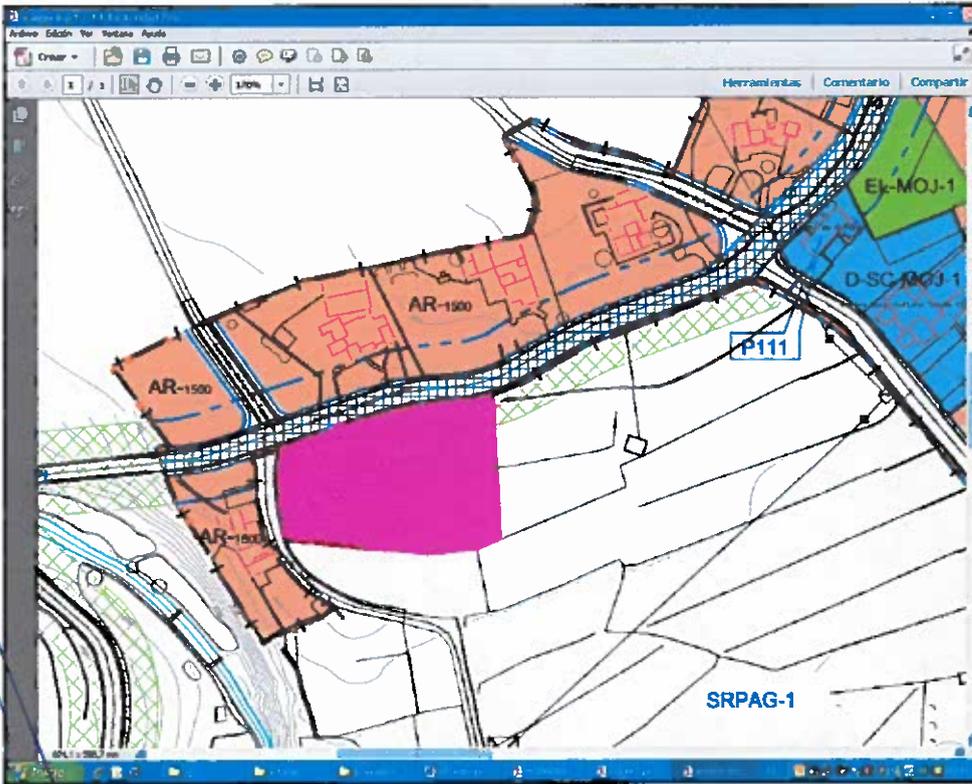
Emplazamiento



Instrumento de Planeamiento en fase de aprobación (PGO): Suelo objeto de cesión y urbanización.

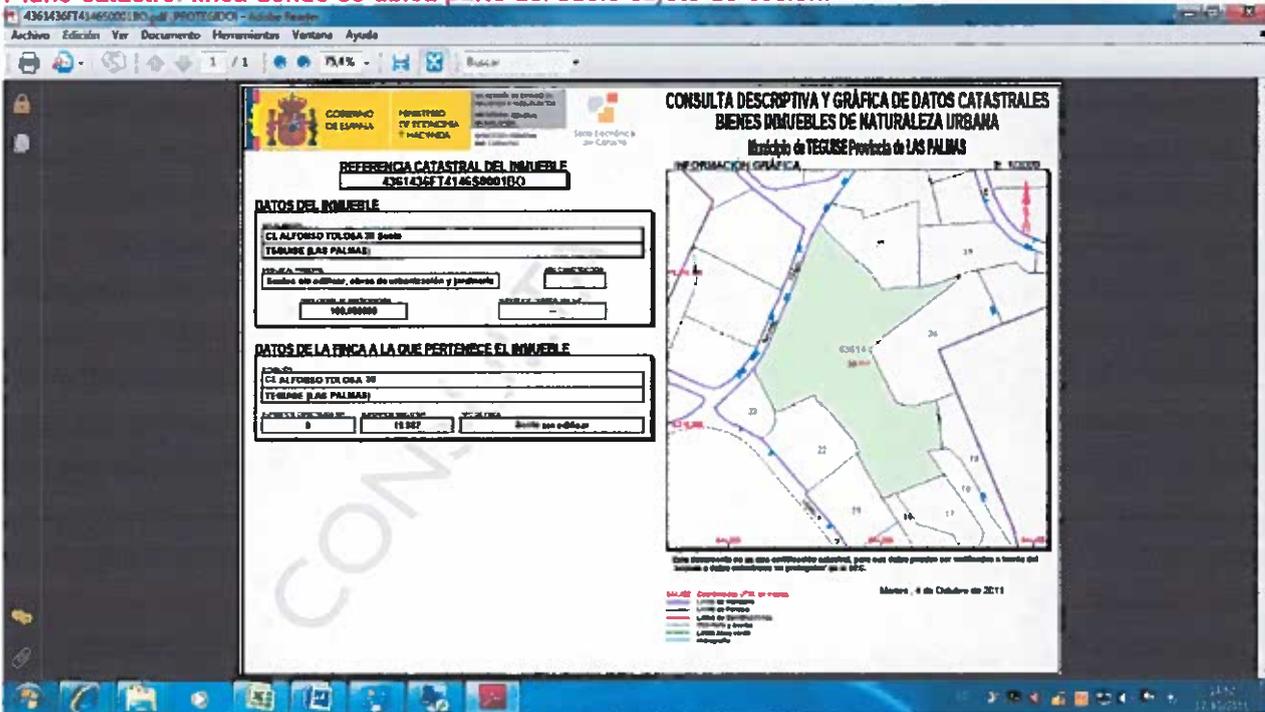


Instrumento de Planeamiento en fase de aprobación (PGO): Suelo objeto de recalificación

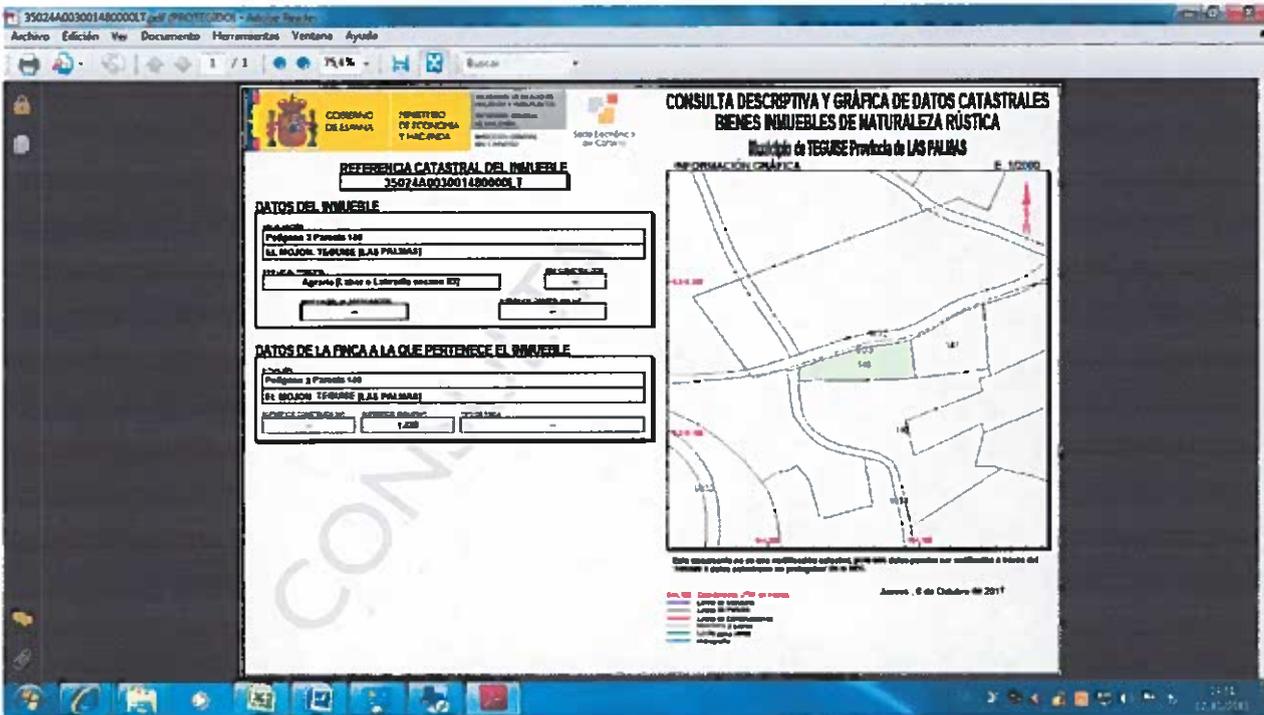


Información catastral

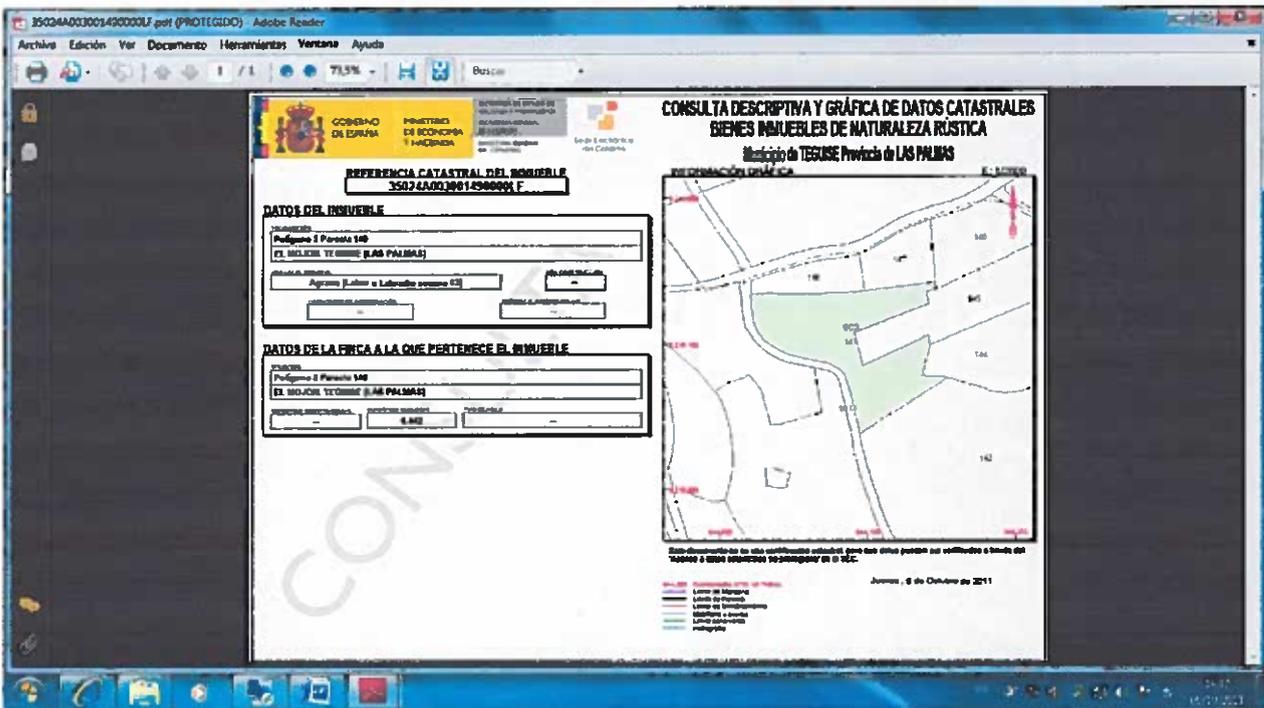
Plano catastral: finca donde se ubica parte del suelo objeto de cesión.



Plano catastro: finca donde se ubica parte del suelo objeto de cesión y recalificación.



Plano catastro: finca donde se ubica parte del suelo objeto de recalificación.



Tegui, a 9 enero de 2012.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.
M. Alexis Aparicio Mosegue

SEÑOR ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUISE (LANZAROTE)



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

2.- CONVENIO “OASIS DE NAZARET” EXPEDIENTE 1378/2011

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**2.- CONVENIO “OASIS DE NAZARET”
EXPEDIENTE 1378/2011**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE



Recibí el original
TeguiSe, a 31 de Enero de 2012
D.N.I. Nº 78438395-T

EXP. Nº 1378/2011

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUISE
DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN
Texto inicial**

En TeguiSe, a 12 de enero de 2012, comparecen:

- De una parte: **D. OSWALDO BETANCOR GARCÍA**, con DNI nº 45.553.563Q.

- De otra parte: **D. ARMANDO DE LEÓN EXPÓSITO** provisto de DNI. Nº 78438395-T, y domicilio a efecto de notificaciones en La Calle Otilia Díaz nº 8, 1º-B, Arrecife, y **DOÑA DAMASA DOLORES PÉREZ HERNÁNDEZ**, con DNI nº 78438704-X.

Da fe del acto el Secretario Accidental del Ayuntamiento de TeguiSe, D.. Javier López Martínez.

**-I-
INTERVENCIÓN**

Intervienen los comparecientes:

- **D. OSWALDO BETANCOR GARCÍA**, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de TeguiSe y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto.

- **D. ARMANDO DE LEÓN EXPÓSITO** y **DOÑA DAMASA DOLORES PÉREZ HERNÁNDEZ**, actuando cada uno en su propio nombre y derecho

Los intervinientes exponen los siguientes

-II-

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

ANTECEDENTES:

Primero.- La tramitación del presente convenio se inicia en virtud de instancia inicial de fecha 20 de mayo de 2009 con registro de entrada (nº 1877) presentada por **D. ARMANDO DE LEÓN EXPÓSITO** provisto de DNI. Nº 78438395-T en el cual se propone a este Ayuntamiento la formalización de convenio urbanístico en el que, en suma, se solicita la reclasificación de determinados terrenos a cambio de la cesión de otros, todo ello sito en Nazaret, en este término municipal.

Con fecha 16 de junio de 2009 presenta escrito solicitando la retirada de las fincas n° 3 y 4 de 400 m2 la primera y la segunda identificada como la finca registral n° 332220.

Tras diferentes reuniones la propuesta se ve alterada en varias ocasiones quedando como se expone en el presente convenio.

Segundo.- De las parcelas:

FINCAS OBJETO DE CESIÓN

1.- Finca de 216 m2.

Según plano aportado por el interesado se corresponde con la finca grafiada con la **letra G**. Grafiado igualmente en el plano n° 1 de fincas objeto de cesión en el informe técnico emitido.

- Según catastro la parcela mide **216 m²**.
- No hay constancia de que esté inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Referencia catastral. 0735022FT4103N0001SE
- Descripción catastral: Porción de terreno en Calle El Milano 2, Nazaret
- **Titularidad catastral.** Armando de León Expósito
- En la misma se encuentra un aljibe y está ocupada en parte por una parada de guaguas, ensanche de calle (rotonda) y contenedores de basura en la Calle El Milano esquina las perdices.
- Existe contrato con el Ayuntamiento firmado de fecha 29 de diciembre de 1998, con Registro General de entrada de fecha 30 de diciembre de 1998 y n° 20617 en el cual se manifiesta lo siguiente:

Que el Ayuntamiento viene realizando obras de asfaltado y electrificación en la zona Oasis de Nazaret, para lo cual se han ocupado algunos terrenos propiedad de D. Armando de León Expósito. En concreto menciona la parcela de 216 m2 para ensanche de dichas calles e instalación de una rotonda entre las mismas. Igualmente se hace mención a 100 m2 para el ensanche de la Calle Los Papagayos. En dicho documento D. Armando de León accede a que al Ayuntamiento ocupe tales terrenos sin que se haya de efectuar expropiación. El ayuntamiento por su parte reconoce haber ocupado esos terrenos sin haber efectuado pago o compensación alguna, por lo que se acuerda que dicho pago o compensación quedará pospuesto para el momento en que entre en vigor la normativa urbanística que el Ayuntamiento se encontraba redactando en ese momento de 1998.

.2.- Finca registral n° 10.801

- Se corresponde con las fincas grafiadas en plano aportado por el interesado con las **letras D, E y F**, de **703 m2, 5131 m2 y 4931 m2** respectivamente, que hacen un total de **10765 m2**. Se señalan con igual nomenclatura en el plano incorporado al informe técnico emitido (plano n° 1, fincas de cesión).
- Mide 10.765 m² según inscripción registral.
- Referencia catastral 0735020FT4103N0001JE.- 4.931 m2 según catastro. Que se corresponde con una parte de la finca registral. La grafiada con la letra F en el plano aportado por el interesado.



EXP. N° 1378/2011

AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

- Referencia catastral 0637208FT4103N0001SE.- 703 m2 según catastro.- Se corresponde con una parte de la finca registral. La grafiada con la letra D en el plano aportado por el interesado. Ref. catastral 07350208FT4103N0001JE.- 4931 m2 según catastro. No se aporta la referencia catastral del viario. Mide 5.131 m2.
- Descripción registral: rústica. Porción de terreno en las Cabrerías, y las Canteras del T.M. de Teguiise. Tiene una superficie tras varias segregaciones de 10.765 M2. Tiene uso actual de jardines. Al norte de la finca aparece una zona ajardinada y por la Calle Las Perdices.
- Datos de inscripción Folio 78, tomo 1472, libro 352
- Linderos según inscripción registral:
 - .- Norte: Calle Los Loros
 - .- Sur: D. David Andrews y Dña. Marleen Leruerm.
 - .- Este: Calle Las Perdices
 - .- Oeste: Calle Los Loros que le separa del Restaurante Lagomar, Dña Marleen Leruer, D. Ray Evans y D. Mac Laren.
- **Titularidad.** Armando de León Expósito y Doña Damasa Dolores Pérez Hernández
- Consta en el Registro una afección a las liquidaciones complementarias caducada pendiente de cancelación formal.
- Ocupada en parte por el Ayuntamiento según manifiesta el interesado.

.3.- Parte de Finca registral nº 12417.-

- Grafiada en otro plano aportado por el interesado como **finca A.**, de **9.932 m2**, de la que se cederá únicamente una porción destinada a viario y otra a peatonal que se corresponderán con una superficie de **760 m2**.
- Según certificación registral aportada la finca mide 9.932 m2. de la que se segregarán los citados 760 m2.
- Referencia catastral.- 35024A005001810000LJ.
- M2 SEGÚN CATASTRO **12.068 m2.-**
- Linderos según inscripción registral
 - .- Norte: Josefina García
 - .- Sur: Camino público
 - .- Este: Herederos de José Ramírez Vega y Casimiro Martín Cabrera, hoy Miguel Rodríguez González y Fermín González Camacho
 - .- Oeste: Oasis de Nazaret, S.L., hoy con finca segregada registral nº 36.916.
- Titularidad. Armando de León Expósito y Doña Damasa Dolores Pérez Hernández
- No constan cargas registradas según certificación registral de 10 de agosto de 2009.
- La parte a ceder se corresponde con parte del viario "Calle Chorlitos" que ya se encuentra ejecutado, así como una porción de terreno en el lindero este de la finca destinado a peatonal, que miden 760 m2 según el informe técnico emitido quedando un resto de finca de 5373 m2 que como veremos será objeto de reclasificación. Lo anterior queda reflejado en el plano adjunto a este convenio.



- Se aporta escritura pública de actualización de linderos de resto de la finca matriz de fecha 2 de julio de 2009 , bajo el n° de protocolo 1919 del notario D. Pedro Eugenio Botella Torres, en la que se indica que los linderos del resto de la finca matriz, tras sucesivas segregaciones, es la que sigue:
 - Norte.- Camino abierto en la finca matriz denominado Los Chorlitos, que la separa de la finca de ref catastral 1235010FT4113N0001Uu, y de la finca catastral n° 1235009FT4113N0001WU; y con finca catastral 35024A00500262000LL de Dña. Catalina María Mesa Guillén.
 - Sur: finca de referencia catastral 35024A005001840000LZ de D. Armando Ramón de León Expósito, finca de referencia catastral n° 35024A005001830000LS de Doña Rosa Fernández Vallhonrat, y finca de ref. Catastral n° 35024A005001850000LU de D. Miguel Jiménez López.
 - Este. Finca de ref. catastral 35024A005001850000LU de D. Orlando Martel Suárez.
 - Oeste: Con calle Los Periquitos con finca de ref catastral 53024A005002730000LX de D. José Oriol Tejera Luzardo, finca de ref. catastral 001700200FT41C0001BJ de D. Francisco Rodríguez Montero, con finca catastral n° 0935504FT4103N0001ME de D. Gianmaría Cogliati, y con finca de ref catastral 0935505FT4103N0001OE de la entidad DELEP, S.L.

La escritura consta inscrita en el Registro de la Propiedad

FINCA OBJETO DE RECLASIFICACIÓN

1-Finca Registral n° 12.417

- **9932 m² según Registro** de la Propiedad. Presenta escritura de 27 de mayo de 1977 en la que mide 64.535 m². Se sitúa en la Calle Los Chorlitos, al este de la urbanización. Señalada en plano aportado por el interesado. Su descripción de linderos actualizada consta en la descripción de la finca antes descrito.
- Datos registrales: Inscrita al folio 117 del Tomo 565 , Libro 127
- Referencia catastral.- 35024A005001810000LJ
- Superficie según catastro: **12.068 m²**. El interesado manifiesta haber vendido parte de la finca y que el adquirente no ha comunicado dicho cambio de titularidad al catastro de dicha parte.
- Descripción Registral: Urbana. Terreno en los cabezos, Nazaret, Teguisse. Tiene una superficie después de varias segregaciones de 9.932m².
- Linderos según inscripción registral inicial :
 - .- Norte: Doña Josefina García
 - .- Sur: Camino Público
 - .- Este: Herederos de José Ramírez Vega y Casimiro Martín Cabrera, hoy Miguel Rodríguez González y Fermín González Camacho
 - .- Oeste: Oasis de Nazaret S.L., hoy con finca segregada registral n° 36916.
 Linderos actualizados según escritura del año 2009, inscrita en el registro de la propiedad comprobado mediante certificación de dicho Registro emitida el 10 de agosto de 2009.
 - Norte.- Camino abierto en la finca matriz denominado Los Chorlitos, que la separa de la finca de ref catastral 1235010FT4113N0001Uu, y de la finca catastral n° 1235009FT4113N0001WU; y con finca catastral 35024A00500262000LL de Dña. Catalina María Mesa Guillén.
 - Sur: finca de referencia catastral 35024A005001840000LZ de D. Armando Ramón de León Expósito, finca de referencia catastral n°



AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

35024^a005001830000LS de Doña rosa Fernández Vallhonrat, y finca de re. Catastral n° 35024A005001850000LU de D. Miguel Jiménez López.

- Este. Finca de ref. catastral 35024A005001850000LU de D. Orlando Martel Suárez.
- Oeste: Con calle Los Periquitos con finca de ref catastral 53024A005002730000LX de D. José Oriol Tejera Luzardo, finca de ref. catastral 001700200FT41C0001BJ de D. Francisco Rodríguez Montero, con finca catastral n° 0935504FT4103N0001ME de D. Gianmaría Cogliati, y con finca de ref catastral 0935505FT4103N0001OE de la entidad DELEP, S.L.

- **Titular registral** Armando de León Expósito y Damasa Dolores Pérez Hernández.
- Libre de cargas y afecciones
- A este respecto se reclasificarán como **suelo urbano consolidado 5373 m2** de la finca matriz, quedando 760 m2 que serán cedidos al ayuntamiento en concepto de viales y peatonal, y un resto de finca de 3799 m2 que se mantendrá con la misma clasificación y categoría de suelo que se contenía en las Normas Subsidiarias, no formando parte del presente convenio. Todo ello según plano adjunto.
- Se ha tenido conocimiento recientemente de que se tramita un **expediente de dominio** en el Juzgado de primera instancia e instrucción de Arrecife. (procedimiento 264/2010) siendo los interesados:
 - D.Ángel Corujo Ramos.- DNI 42602785 T
 - Doña Ana María Brito Corujo, DNI n° 45552486-C
 - Mercedes del Carmen Corujo Eugenio, 42905650-R
 - Juan Claudio Corujo Eugenio, 78437531-X
 - Francisca Corujo EugenioDNI n° 42900672-Z

Según el expediente de dominio consultado el domicilio a efecto de notificaciones de los mismos es la Calle doctor Fleming n° 24, pt 1.

Finca objeto del expediente . La finca objeto del expediente se situa en la urbanización Oasis de Nazaret, mide 1660 m2, y linda al norte con Calle Chorlitos, , sur, con calle Periquitos, este, Wanner catrin y Bures Pavel, y Oeste Cogliati Gianmaria y Delep S.L. En la descripción de la parcela y de la documentación catastral aportada en aquel expediente, parece que no se trata de la misma parcela, dado que en la misma se ubica una vivienda de una planta de doscientos cuarenta y seis metros cuadrados y piscina de 40 m2.

Tercero: Antecedentes relativos al expediente del Instrumento de planeamiento.

Actualmente se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación de Teguiise. El Ayuntamiento de Teguiise adopta en Pleno de fecha 2 de diciembre de 2005 el acuerdo de aprobar el **“Avance del Plan General de Ordenación de Teguiise”**, al considerar que dicho documento está constituido por los trabajos de elaboración del Plan General en un grado de desarrollo suficiente para permitir formular los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento. Este acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Provincia n° 166, de 28 de diciembre de 2005.



El Plan General de Ordenación se **aprueba inicialmente** por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de noviembre de 2006 (BOC 041/2007, de 26 de febrero). En el mismo acuerdo se aprueba inicialmente el “**Informe de Sostenibilidad Ambiental**” en relación con el Plan General, sometiéndose ambos documentos al trámite de información pública por un periodo mínimo de 45 días hábiles. El mencionado acuerdo de aprobación inicial se publica igualmente en el Boletín Oficial de la Provincia nº 19 de fecha 9 de febrero de 2007. Con fecha 26 de marzo de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Tegui se da cuenta del levantamiento automático de la suspensión de licencias que se había operado con motivo de la aprobación inicial del PGO.

Con posterioridad a esta aprobación inicial se aconseja que el documento del Plan General vuelva a someterse a información pública por los siguientes motivos.

- Dada la existencia de un número de alegaciones recibidas en el periodo de información pública de la aprobación inicial, que denunciaban defectos de tramitación en el documento y en particular, en la propia información pública. Por todo ello, fue el criterio del equipo redactor aconsejar al Ayuntamiento someter el documento a una subsanación de la Aprobación Inicial con todos los requisitos legales exigidos para la misma, y consecuentemente una nueva información pública.

- Por otro lado, y con los dos cambios de Gobierno operados en la Corporación, se han producido algunos cambios en el documento que se aconseja sean sometidos igualmente a información pública.

Prórroga:

Con fecha 20 de junio de 2008 se acuerda por el Viceconsejero de Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias la concesión de una ampliación de plazo máximo para la tramitación del Plan General por dos años más, lo cual se notifica al Ayuntamiento el 29 de Agosto de 2008 (reg. En. 15219), y se publica en el BOP de 28 de agosto de 2008 nº 172.

Caducidad y reproducción de iniciativa:

Con fecha 3 de agosto de 2011 se acuerda en sesión plenaria del Ayuntamiento de Tegui, la declaración de caducidad del expediente y reproducción de la iniciativa del expediente del Plan General de Ordenación de Tegui, adaptación a las directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. De dicho acuerdo se da cuenta a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial el 11 de agosto de 2011 solicitando tener por reproducida la iniciativa.

El presente convenio vendría a insertarse en el procedimiento relativo a la tramitación del Plan General, formando parte del mismo.

Cuarto.- De las propuestas del interesado:

El interesado propone, en suma, las siguientes estipulaciones objeto del convenio a suscribir:

Cesiones.-

.- Cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento de Tegui de las siguientes parcelas ya escritas anteriormente:



EXP. N° 1378/2011

AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

- 1.- Finca de 216 m² descrita en los antecedentes.
- 2.- Finca registral n° 10.801
- 3.- Parte de la Finca registral n° 12.417 destinada a viario y peatonal.

Se propone que el Ayuntamiento reciba dichas fincas así como de lo que ya hubiera tomado posesión sin que deba abonar cargo alguno a la propiedad por la obra de muros ejecutada en alguna de ellas, o construcción del aljibe ni cualquier obra que exista.

Contraprestaciones:

Como contraprestación a dichas cesiones se propone la reclasificación de parte de la Finca registral n° 12417. A este respecto se reclasificarán como **suelo urbano consolidado 5373 m²** de la finca matriz, quedando 760 m² que serán cedidos al ayuntamiento en concepto de viales y peatonal, y un resto de finca de 3799 m² que se mantendrá con la misma clasificación y categoría de suelo que se contenía en las Normas Subsidiarias, no formando parte del presente convenio. Todo ello según plano adjunto.

Por tanto se propone que esta finca sea considerada por el nuevo Plan General como SUELO URBANO CONSOLIDADO en los términos antes expuestos, dado que como se observa en las ortofotos obrantes en el expediente el viario se encuentra ejecutado, faltando la ejecución de la acera, lo cual se comprometen a realizar los proponentes en el momento en que el suelo se clasifique como urbano consolidado. Se ha comprobado incluso la existencia de luminarias.

Los parámetros a aplicar a dicho suelo urbano consolidado serán los de la **parcela A-500** recogidos en el Plan General.

- Uso.- Residencial.- Modalidad.- vivienda unifamiliar aislada
- Parcela mínima 500 m²
- Tipología de edificación.- exenta
- Frente mínimo parcela 15 m
- Edificabilidad 0,50 m²c/m²s
- En una longitud de vía de 120 m cabrían 8 parcelas.

Quinto.- Consideraciones de los INFORMES TÉCNICOS EMITIDOS:

Informe técnico emitido el 21 de abril de 2010, reg. 1835, por el arquitecto municipal D. Alexis Aparicio Mosegue.

Informe técnico de fecha 9 de septiembre de 2011 (reg. Interior n° 4711) del siguiente tenor literal:

Consta igualmente emitido informe de valoración por el arquitecto municipal de fecha 7 de septiembre de 2011 que deberá figurar como anexo al convenio en el que se lleva a cabo una valoración de las parcelas objeto del convenio.

Finalmente se emite informe técnico de fecha 11 de enero de 2012 con registro interior de informe nº 161 del siguiente tenor literal:

2.3.- Entre la documentación aportada figura memoria explicativa y grafica de las fincas objeto de convenio:
Fincas objeto de cesión:

cod. Finca	nº finca registral	ref. catastral	superficie(m2)		
			s/ catastro	s/ escritura	s/ lev. Topográfico
1	13549	0735022FT4103N0001SE	216	218	
2	10801			10765	
		D: 0637208FT4103N0001SE	703		
		E: viario	5131		
		F: 0735020FT4103N0001JE	4931		
3				400	
TOTAL			10981	11383	

Fincas objeto de reclasificación:

4	33220			0	
		0735019FT4103N0001SE	612		
		0735018FT4103N0001EE	991		
		0735010FT4103N0001ME	1237		
5	12417			9932	
		35024A005001810000LJ	12068		
6	15698			3165	
		0636009FT4103N0001IE	3165		
TOTAL			18073	13097	

2.4.- Según instancia con R.G.E: nº 10869 de 16 de junio de 2009. Por parte de D. Armando de León Expósito con NIF 78438395T y domicilio a efecto de notificación en la c/ Otilia Díaz, nº 8, 1ºB de Arrecife, se solicita: " la retirada del referido convenio de las siguientes fincas".

Fincas a excluir del convenio:

3	nº finca registral			400	
	ref. catastral				
4	nº finca registral	33220		0	
	ref. catastral				



**AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE**

EXP. N° 1378/2011

ref. catastral	0735019FT4103N0001SE	612			
	0735018FT4103N0001EE	991			
	0735010FT4103N0001ME	1237			

2.5.- Como consecuencia del informe con Registro interior de informes n° 4711 de fecha 9 de septiembre de 2011, resulta que, la finca :

cod. Finca			superficie(m2)		
			s/ catastro	s/ escritura	s/ lev. Topográfico
I	n° finca registral	13549		218	
	ref. catastral	0735022FT4103N0001SE	216		

No se corresponde con la finca señalada con la letra G.
No obstante dicha finca G, sigue siendo objeto de cesión.

2.6.- Quedan por tanto las fincas resultantes para el convenio definitivo, según la siguiente tabla

cod. Finca	fincas objeto de cesión							clasif y cat. S/ NNSS	prop.	clasif y cat. S/ PGO		prop.
	n° f. registral	s/ catastro	s/ escritura	s/ lev. Topog.	cesión	reclasif.	superficie(m2)			clasif y cat. S/ PGO	prop.	
cesión	A	12417	35024A0050018	12068	9932	760	pl-1	SUC(viario:555m2); SRPP-va	privado privado	SUC (vriario:760m2)(parc: a+b); SUC(residencial:5373m2)(parc:c)	público privado	
	D,E y F	10801	0637208FT4103N0001SE pl-1	703	10765	10765		D: SUC (residencial); E: SUC(viario); F:SUC(equipamiento zonas verdes)	privado privado	D: SUC(espacio libre(EL-NA-2) E:SUC (vriario) F:SUC(Sistema General Municipal(SGM-14)	público público	
	G	0735020FT4103N0001JE pl-1	4631									
	G	0735022FT4103N0001SE	216		218	pl-1	218	SUSNO(sector-13)	privado	SUC(dotacional (D-TP-NA-1))	público	
TOTAL										23049	20815	11743

reclasificación	n° f. registral	s/ catastro	s/ escritura	s/ lev. Topog.	cesión	reclasif.	superficie(m2)	clasif y cat. S/ NNSS	prop.	clasif y cat. S/ PGO		prop.
										clasif y cat. S/ PGO	prop.	
1	12417	35024A0050018	12068	9932	pl-2	760		SUC(viario:555m2) SRPP-av	privado	SUC (vriario:760m2)(parc:1a+1b); SUC(residencial:5373m2)(parc:1c)	público	
							5373		privado		privado	
2	0735022FT4103N0001SE	216		218	pl-2	218		SUSNO(sector-13)	privado	SUC(dotacional (D-TP-NA-1))	público	
TOTAL										12284	10150	6351

SUC	Suelo urbano consolidado
SUNC	Suelo urbano no consolidado
SUSNO	Suelo urbanizable sectorizado no ordenado

SRPP-va	Suelo Rustico potencialmente productivo- vegas agrícolas	(plano 2 zonif. general hoja 25 de28)
---------	--	---------------------------------------

pl-	plano
-----	-------

3.- CONSIDERACIONES URBANISTICAS

3.1.- Con respecto a la modificación en la clasificación y calificación del suelo:

Se solicita en la propuesta de convenio la modificación en la clasificación de suelo:



- Parcela 2: 218 m² de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (s/ NNSS) a suelo urbano consolidado destinado a dotación (s/ PGO).

Estado actual: se encuentra ocupado por un aljibe de unos 100 m² y contenedores de basura.

En el PGO el suelo urbanizable sectorizado no ordenado (s/ NNSS) en el que se incluye la parcela G, pasa a suelo urbano no consolidado, pudiendo por tanto producirse en la posterior gestión y ejecución de dicho suelo urbano no consolidado la cesión gratuita de esos 218 m².

Sin embargo la situación derivada de su estado actual en que parte de la parcela se está utilizando para un servicio municipal, la existencia de contrato firmado entre Ayuntamiento y propietario de fecha 29 de diciembre de 1998, así como la diferencia de superficie entre lo cedido y reclasificado hacen aceptable la cesión en el presente convenio

- Parcela 1: De los 9932 m² de suelo rústico potencialmente productivo (s/ NNSS) se pasan 6133 m² a suelo urbano consolidado, divididos en 760 m² para viario rodado y peatonal como consolidación de las vías existentes y los 5373 m² restantes como urbano consolidado con uso residencial.

Estado actual: la calle los chorlitos tiene actualmente un ancho de siete metros estando previsto según plano de alineaciones que dicha calle cuente con un ancho de 10 m, del mismo modo esta previsto que de forma ortogonal a la misma acometa en el límite del suelo urbano una vía peatonal.

No se detecta el paso de infraestructuras por la finca.

La calle los chorlitos cuenta con conexión rodada con el resto de la urbanización, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada, encintado de aceras (únicamente a un lado de la calle) . No cuenta con evacuación de aguas residuales y alumbrado público.

La pendiente media del terreno objeto de reclasificación es del 22%.

La modificación en la calificación de suelo:

- Parcela D: 703 m² de suelo urbano consolidado(uso residencial) (s/ NNSS) a suelo urbano consolidado destinado a espacio libre (s/ PGO).

Estado actual: existe un centro de transformación, así como uno de los desalojos de la presa, la existencia de estos elementos justifican la inclusión de este suelo como público. Así como la conveniencia de creación de servidumbre para el desalajo de la presa aguas abajo atravesando el sector 13.

3. 2.- Con respecto a los estándares urbanísticos:

La clasificación como suelo urbano consolidado de 6133 m², calificando 5373 m² como:

Uso: residencial. Modalidad: vivienda unifamiliar aislada

Parcela mínima: 500 m²

Tipología: edificación exenta

Frente mínimo parcela: 15 m

Edificabilidad: 0.50 m²c/m²s

En una longitud de vía de 120 m cabrían 8 parcelas.

Se produciría un incremento en la población de aproximadamente 40 habitantes y un incremento de la superficie construida total en el conjunto del suelo urbano consolidado del pueblo de Nazaret de 2686 m²c.

Se prevé un aumento de la edificabilidad de 0.1m²c/m²s en el conjunto del suelo urbano consolidado del pueblo de Nazaret, con respecto al planeamiento anterior.

Teniendo en cuenta que como consecuencia del convenio se produce un incremento del volumen edificable de la zona, así como un aumento de población. En este caso, se deberá prever el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante.

Por tanto se tendrá en cuenta en el PGO que para el suelo urbano consolidado de Nazaret se deberá contar con una superficie de 200 m² de suelo para espacios libres, con independencia de los ya previstos en el planeamiento.

3.3.- En cuanto a los límites de la potestad de planeamiento ejercida a través del Plan General de Ordenación.

Los terrenos objeto de reclasificación:

Según inspección realizada in situ y fuentes consultadas:

- No han sufrido incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, aunque dicha zona se desarrolló sin instrumento de planeamiento urbanístico, a raíz, al parecer, de una simple parcelación.

- No están clasificados como suelo rústico de protección hidrológica o forestal.

- La delimitación del suelo urbano consolidado de Nazaret abarca 45.10 Ha y su población es de 981 habitantes (población de derecho). Siendo el número de habitantes por hectárea de 22Hab/ha.

La edificabilidad permitida actualmente en el conjunto del pueblo de Nazaret es de 0.40m²c/m²s, lo que implica 4000 m² de edificación residencial por hectárea.

Datos inferiores a los 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie.

- No se encuentran dentro de un conjunto histórico.

- No Alteran los criterios generales establecidos en el Plan Insular de Ordenación en el desarrollo de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos.

3.4.- En cuanto a la documentación.

Dada la diferencia entre lo catastrado y lo registrado en cuanto a superficie se refiere, será necesario realizar levantamiento topográfico de las fincas objeto de convenio previo paso a la ratificación del mismo.

4.- Conclusión



EXP. N° 1378/2011

AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

Teniendo en cuenta los preceptos establecidos en las consideraciones urbanísticas, se informa FAVORABLE la propuesta de convenio, condicionado a que: por parte del propietario se deberá costear y ejecutar la urbanización de aquellas partidas e infraestructuras pendientes de ejecutar, para adquirir el suelo objeto de reclasificación la condición de solar.

Sexto.- Según las previsiones del PGO, y a tenor del informe técnico emitido, las parcelas propiedad del interesado se encuentran contempladas en las NNSS del siguiente modo:

.- Las fincas objeto de cesión aparecen de la siguiente manera:

Finca registral **10.801**.-parcela D, Suelo urbano consolidado.- Residencial, Parcela E, suelo urbano consolidado, viario, F, suelo urbano consolidado destinado a equipamiento y zonas verdes.

Tras el convenio suscrito, la parcela F queda como sistema general municipal n° 14, la parcela D como Espacio libre, y la E como sistema municipal viario.

La **finca de 216 m2** aparece en las vigentes normas subsidiarias incluida en un sector de suelo urbanizable no ordenado (sector 13), teniendo en cuenta que en la realidad estos terrenos se encuentran ocupados por el Ayuntamiento por una parada de guaguas, ensanche de calle (rotonda) y ubicación de contenedores de basura.

Parte de la finca **12417** (la que corresponde a viario) ya se incluía como viario en el documento de las normas subsidiaria.

Tras la firma del convenio tendrán la consideración de suelo dotacional.

.- La finca objeto de reclasificación

Parte de la finca **12417** (la que corresponde a viario) ya se incluía como viario en el documento de las normas subsidiarias. El resto de la finca aparece como Suelo Rústico de Protección Agrícola, Vegas. Es precisamente esta finca la que será objeto de reclasificación a suelo urbano consolidado con los parámetros A-500 por dar frente a un viario ya existente y contar con los servicios. Se reclasificarán como **suelo urbano consolidado 5373 m2** de la finca matriz, quedando 760 m2 que serán cedidos al ayuntamiento en concepto de viales y peatonal, y un resto de finca de 3799 m2 que se mantendrá con la misma clasificación y categoría de suelo que se contenía en las Normas Subsidiarias, no formando parte del presente convenio. Todo ello según plano adjunto.

Séptimo: Se ha emitido igualmente informe jurídico de fecha 24 de octubre de 2011 (Registro de 25 de octubre de 2011 n° 5491 en el que se concluye lo siguiente que es transcripción de su original:

“ PRIMERO.- Se informa favorablemente la propuesta de convenio planteada por el interesado, siempre que se cumplan los condicionantes contemplados en el siguiente punto.

SEGUNDO.-El Convenio urbanístico que se adopte deberá contemplar, aparte de lo anterior, las siguientes condiciones:

Del Convenio

- Deberá darse respuesta a lo solicitado en el informe técnico de fecha 9 de septiembre de 2011(reg interior nº 4711).
- Se indica que en el Convenio que se suscriba, deberá figurar como firmante Doña Damasa Dolores Pérez Hernández, con DNI nº 78438704-X, y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Quiroga nº 1, 3º D, Arrecife, a la vista de la titularidad de las fincas según el Registro de la Propiedad.
- Una vez negociado y suscrito el convenio, deberá someterse a **trámite de información pública. Dado que el PGO en el que se inserta en convenio debe someterse igualmente a información pública, el convenio deberá figurar entre la documentación sometida en el procedimiento a la información pública de este, tal y como dispone el art. 237 I y 2 TRLOTC. Se incluirá por tanto el texto íntegro del convenio y sus anexos.**
- Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio que se trasladará a quienes lo hubieran suscrito, para su aceptación, reparos, o renuncia.
- El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.
- Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.
- Se incorporará un ejemplar completo del texto definitivo del convenio y, en su caso, de la documentación anexa al mismo al registro y archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotará y custodiará tal ejemplar.

Documentos que deben acompañar al texto del convenio

Entre los documentos que deben acompañar el texto del convenio, tanto en su forma inicial como en la definitiva, se encuentran, junto a los documentos e informes obrantes en el expediente administrativo, los siguientes.

- Documento acreditativo de la identidad de los intervinientes así como los comprensivos de capacidad, legitimación y representación (art. 88. 2 Ley 30/92). .
- Documento acreditativo en su caso de los títulos de propiedad o de cualquier otro título sobre bienes y derechos objeto del convenio.
- Cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que éstos serán cumplidos (art. 236.4 TRLOTC).-
- Valoración, en su caso por los servicios competentes de la Administración del porcentaje del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación cuando su cesión sea sustituida mediante el pago de cantidad en metálico .- art. 236.4 TRLOTC y 247.4 RGESPC.
- Resumen ejecutivo expresivo de las determinaciones escritas y gráficas que se proyectan alterar incluyendo , en su caso, la planimetría adecuada (art. 11 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.)
- En su caso la documentación exigida en el art. 70 ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las bases de régimen local.

De las obras de urbanización:

- **Se condicionará la ejecución de la edificación a la urbanización del frente de vía que afecta a cada parcela, así como de las infraestructuras que sean necesarias para alcanzar la condición de solar.**
- **Las licencias urbanísticas que se otorguen con posterioridad impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:**
 - i. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.
 - ii. Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194 de este Reglamento.
 - iii. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.
- **El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.**



EXP. N° 1378/2011

AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

De las parcelas objeto de cesión:

- Las parcelas objeto de cesión, se entenderán cedidas al Ayuntamiento de Teguiise libres de cargas y gravámenes.
- La cesión de las parcelas se efectúa de forma voluntaria y gratuita.
- Igualmente, y en relación al suelo que deba ser objeto de cesión previa segregación de la finca matriz, como ocurre con el suelo destinado a viario y peatonal en la calle los chorlitos, se incluirá una estipulación en el convenio a los efectos de que en el plazo de dos meses a contar desde la entrada en vigor del nuevo planeamiento se produzcan las operaciones de segregación que se requieran para que el Ayuntamiento, a la entrada en vigor del presente convenio, pueda ejecutar el mismo y adquirir las parcelas de cesión para su inscripción en el Inventario de bienes municipal así como en el registro de la Propiedad.
- En caso de nuevas mediciones que determinen una modificación en la superficie de las fincas, el interesado se obliga a la rectificación registral de la misma, correspondiendo al Ayuntamiento, en caso de excesos de cabida en las fincas de cesión, la titularidad de tal exceso.
- **Deberán haberse emitido los correspondientes informes de valoración de las parcelas (de cesión y reclasificación), que deberán adjuntarse al documento definitivo.** “

Igualmente se ha emitido informe jurídico complementario de fecha 12 de enero de 2012 que concluye del siguiente modo que es transcripción de su original:

“PRIMERO.-Se informa favorablemente la propuesta de convenio planteada por el interesado, siempre que se cumplan los condicionantes contemplados en informe jurídico emitido el 25 de octubre de 2011, además de lo siguiente:

Deberá depurarse la situación jurídica de la parcela de 216 m2 objeto de cesión en el convenio antes de que se produzca la aprobación provisional del Plan general en tramitación, a los efectos de poder inscribir la misma a nombre del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad una vez entre en vigor el convenio urbanístico. A tales efectos se podrán valorar las opciones previstas en la fundamentación jurídica de este informe. “

Siendo de aplicación a los antecedentes descritos los siguientes.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

A) Relativos a los Convenios:

I. Tipos de convenios.-

De conformidad con el art 236 TRLOTG, Los Ayuntamientos, podrán suscribir, siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de este Texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el número anterior se registrarán por los principios de **transparencia y publicidad**.

El pfo 3 de dicho artículo dispone que los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto:

a) No afecte en absoluto a la ordenación ambiental, territorial y urbanística que esté en vigor, limitándose, cuando se refieran a la **actividad de ejecución de la referida ordenación, a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento** y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración.

Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa algunas de la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística.

b) **Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.** Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes. En el presente caso nos encontraríamos con un convenio de este tipo.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

El art. 243 del RG igualmente hace referencia a los convenios que se celebren entre particulares, incluidos los que se celebren entre los agentes urbanizadores, edificadores o rehabilitadores y los particulares afectados por la actuación, que tendrán carácter privado y no se consideraran convenios urbanísticos, **si bien sus determinaciones serán incorporadas a actos o procedimientos administrativos en los términos previstos en la normativa aplicable.**

Según el artículo 247 del RG, que regula los Convenios urbanísticos incorporados al Planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento deberán incorporar necesariamente en su documentación un Anexo de Convenios Urbanísticos, donde se incluirán todos aquellos convenios suscritos con anterioridad, o durante el período de elaboración o de información pública, a la aprobación del planeamiento.

2. Tales convenios urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.

3. Cuando así se determinase en la regulación contenida en los Títulos II y III de este Reglamento, los convenios urbanísticos podrán tener el contenido y alcance exigible a un instrumento de gestión. La incorporación de estos convenios urbanísticos a la documentación del instrumento de planeamiento, de forma previa a un trámite de información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad.

4. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante el pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir en cualquier caso la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

II.- .Celebración y perfeccionamiento de los convenios. Artículo 237 TRLOTC



EXP. N° 1378/2011

AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

(...) 2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de éste, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, **deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.**

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

El texto definitivo de los convenios, salvo el de los previstos en la letra b) del número 3 del artículo anterior y todos aquellos para los que este Texto Refundido contenga una habilitación específica, **deberán ratificarse:(...) d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.**

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

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

III.-Publicidad de los convenios. Artículo 238 TRLOT

1. (...) En los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

B.- Relativos a la propuesta concreta de convenio

I.- Sobre la reclasificación de suelo rústico en suelo urbano consolidado

Artículo 49 TRLOT .Clases de suelo.

1. El suelo de cada término municipal se clasificará por el Plan General, de acuerdo con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales y territorial, dentro de un criterio de desarrollo sostenible, en todas o algunas de las siguientes clases:

- a) Urbano.
- b) Urbanizable.

c) *Rústico.*

2. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o territorial, en los casos previstos en este Texto Refundido, podrán **clasificar directamente** el suelo en alguna de las clases que se establecen en el número anterior, así como establecer criterios vinculantes de clasificación que deban ser introducidos por el Plan General para ámbitos concretos de un determinado municipio.

3. El planeamiento calificará el suelo de cada clase de acuerdo con su destino específico.

Artículo 51 TRLOTC .Suelo urbano: categorías.

1. En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1 del artículo anterior (Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.), cuenten con los de **pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público**, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.

Artículo 73. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

- a) **Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.**
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
- c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, **una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.**
- d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. **La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.**

3. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- b) **Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.**
- c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, **una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.**
- d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.



EXP. N° 1378/2011

AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

4. La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de este Texto Refundido.

5. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

De lo anterior se deduce que el suelo urbano consolidado puede adolecer de algunas obras de urbanización que se encuentren pendientes de ejecución, lo que no obsta para su consideración como suelo urbano consolidado. **En cualquier caso deberán observarse los condicionantes impuestos en el artículo transcrito, que el interesado afirma conocer al suscribir el convenio.**

Igualmente, a la vista de lo expuesto, y teniendo en consideración la ubicación y características de la propuesta, no se vulnera la DT segunda nº 5 del TRLOTIC al tratarse de un ajuste de borde de la trama urbana.

“5. La adaptación prevista en los dos párrafos anteriores podrá limitarse a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública. En estos casos no será admisible la reclasificación de suelos rústicos en urbanos, salvo pequeños ajustes en los bordes de la trama urbana, o en urbanizables ni en la reconsideración del modelo.”

II) Relativos a las Cesiones:

Artículo 148 del RG .- Obtención de suelo para sistemas locales.

1. Con carácter general, la obtención de suelo para sistemas locales se llevará a cabo a través de las **cesiones obligatorias y gratuitas** que, de acuerdo a la ordenación urbanística, deban hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable o **unidades de actuación de suelo rústico**.

2. Cuando no esté prevista en el planeamiento, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la obtención de suelo para dotaciones en suelo urbano consolidado o en suelo rústico se producirá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- b) Expropiación.
- c) Ocupación directa.

III).- Se dan por reproducidos los fundamentos jurídicos contenidos en los informes técnicos emitidos en el expediente objeto del convenio.

Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la firma del presente convenio urbanístico. Por lo anterior, los Señores comparecientes, en la representación que ostentan, acuerdan:

- III -

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: COMPROMISO

De un lado **D. ARMANDO DE LEÓN EXPÓSITO y DOÑA DAMASA DOLORES PÉREZ HERNÁNDEZ**, como titulares de las fincas registrales descritas en los antecedentes de este convenio, y de otro **D. OSWALDO BETANCOR GARCÍA**, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Tegui se y en la representación legal del mismo, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO** que afecta a las **fincas registrales antes reseñadas**, asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

SEGUNDA: OBJETO:

A.- CESIONES:

Cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento de Tegui se de las siguientes parcelas ya descritas anteriormente:

- Finca de 216 m2 identificada en plano y antecedentes.
- Finca registral nº 10.801
- Parte de la Finca registral nº 12.417 (760 m2) destinada a viario y peatonal.

Se propone que el Ayuntamiento reciba dichas fincas así como de lo que ya hubiera tomado posesión sin que deba abonar cargo alguno a la propiedad por la obra de muros ejecutada en alguna de ellas, o construcción del aljibe ni cualquier obra que exista.

Igualmente se propone que en caso de nuevas mediciones que determinen una modificación en la superficie de las fincas, el interesado se obliga a la rectificación registral de la misma, correspondiendo al Ayuntamiento, en caso de excesos de cabida en las fincas de cesión, la titularidad de tal exceso.

B.- RECLASIFICACIÓN:

AYUNTAMIENTO



EXP. N° 1378/2011

AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

.- Como contraprestación a dichas cesiones se propone la reclasificación de la siguiente parcela:

1.- Parte de la Finca registral n° 12417. A este respecto se reclasificarán como suelo urbano consolidado 5373 m2 de la finca matriz, quedando 760 m2 que serán cedidos al Ayuntamiento en concepto de viales y peatonal, y un resto de finca de 3799 m2 que se mantendrá con la misma clasificación y categoría de suelo. Todo ello según plano adjunto.

Por tanto se propone que esta finca sea considerada por el nuevo Plan General como SUELO URBANO CONSOLIDADO en los términos expuestos en el párrafo anterior dado que como se observa en las ortofotos obrantes en el expediente el viario se encuentra ejecutado, faltando la ejecución de la acera y remates de urbanización, lo cual se comprometen a realizar los proponentes en el momento en que el suelo se califique como urbano consolidado.

Los parámetros a aplicar a dicho suelo urbano consolidado serán los de la parcela A-500 recogidos en el Plan General.

- Uso.- Residencial.- Modalidad.- vivienda unifamiliar aislada
- Parcela mínima 500 m2
- Tipología de edificación.- exenta
- Frente mínimo parcela 15 m
- Edificabilidad 0,50 m2c/m2s
- En una longitud de vía de 120 m cabrían 8 parcelas.

C.- CONDICIONANTES:

1.- Dada la diferencia entre lo catastrado y lo registrado en cuanto a superficies el interesado aportará levantamiento topográfico de las fincas objeto de convenio previo paso a la ratificación del mismo.

2.- En caso de nuevas mediciones que determinen una modificación en la superficie de las fincas, el interesado se obliga a la rectificación registral de la misma, correspondiendo al Ayuntamiento, en caso de excesos de cabida en las fincas de cesión, la titularidad de tal exceso

3.- Los correspondientes informes de valoración de las parcelas deberán adjuntarse al documento definitivo.

4.- Sobre la urbanización de la parcela a reclasificar:

El propietario deberá costear y ejecutar la urbanización de aquellas partidas e infraestructuras pendientes de ejecutar, para adquirir el suelo objeto de reclasificación la condición de solar

- Se condicionará la ejecución de la edificación a la urbanización del frente de vía que afecta a cada parcela, así como de las infraestructuras que sean necesarias para alcanzar la condición de solar.
- Las licencias urbanísticas que se otorguen con posterioridad impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:
 - Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.
 - Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194 de este Reglamento.
 - Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.
- El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.

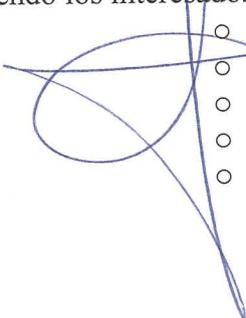
5.- De las parcelas objeto de cesión:

- Las parcelas objeto de cesión, se entenderán cedidas al Ayuntamiento de Teguipe libres de cargas y gravámenes.
- La cesión de las parcelas se efectúa de forma voluntaria y gratuita.
- El ayuntamiento podrá, de oficio, promover la segregación del suelo objeto de cesión previos los trámites administrativos oportunos y atendiendo al art. 166.4 del TRLOTTC, a los efectos de permitir su adquisición e inclusión en el inventario municipal y Registro de la Propiedad.
- Sobre la parcela de 216 m²: Deberá depurarse la situación jurídica de la parcela objeto de cesión en el convenio antes de que se produzca la aprobación provisional del Plan general en tramitación, a los efectos de poder inscribirla sin contratiempos a nombre del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad una vez entre en vigor el convenio urbanístico. A tales efectos se podrán valorar las opciones previstas en la fundamentación jurídica del informe jurídico emitido el 12 de enero de 2012.

6.- Del expediente de dominio que se tramita en el Juzgado

Dado que el presente convenio es preparatorio del definitivo que se llevará a la aprobación definitiva, y a la vista del expediente de dominio que se tramita en el Juzgado en el que se hace mención a la finca objeto de reclasificación, se notificará el presente convenio preparatorio a los interesados en dicho expediente de dominio a los efectos de que manifiesten lo que a su derecho convenga con respecto al presente documento, antes de que el mismo devengue en definitivo, siendo los interesados:

- D. Ángel Corujo Ramos.- DNI 42602785 T
- Doña Ana María Brito Corujo, DNI nº 45552486-C
- Mercedes del Carmen Corujo Eugenio, 42905650-R
- Juan Claudio Corujo Eugenio, 78437531-X
- Francisca Corujo Eugenio DNI nº 42900672-Z






AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE

EXP. N° 1378/2011

Según el expediente de dominio consultado el domicilio a efecto de notificaciones de los mismos es la Calle doctor Fleming n° 24, pt 1, arrecife.

TERCERA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma.

CUARTA: PROCEDIMIENTO:

Una vez negociado y suscrito el convenio, deberá someterse a **trámite de información pública**. Dado que el PGO en el que se inserta el convenio debe someterse igualmente a dicho trámite, el convenio deberá figurar entre la documentación sometida en el procedimiento a la información pública de este, tal y como dispone el art. 237 1 y 2 TRLOT. Se incluirá por tanto el texto íntegro del convenio y sus anexos.

Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una **propuesta de texto definitivo** del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio en su texto inicial para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo por los interesados. Transcurrido dicho plazo sin que la firma haya tenido lugar se entenderá que renuncian a aquel.

El convenio que se propone se perfecciona y obliga desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el TRLOT.

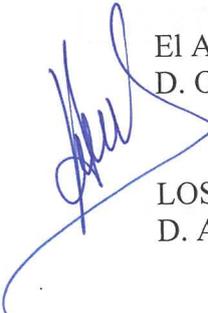
Se incorporará un ejemplar completo del texto definitivo del convenio y, en su caso, de la documentación anexa al mismo al registro y archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotará y custodiará tal ejemplar.

El Ayuntamiento, tras los trámites oportunos, procederá a incorporar al inventario municipal de bienes las parcelas cedidas.

Se faculta a cualquiera de las partes para que, en su caso, puedan elevar a público el presente convenio, corriendo la parte que lo lleve a efecto con todos los cargos que pudieran derivarse de ello.



En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 11 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, el Secretario General, que doy fe.


El ALCALDE
D. OSWALDO BETANCOR GARCÍA


LOS INTERESADOS
D. ARMANDO DE LEÓN EXPÓSITO

EL SECRETARIO ACCIDENTAL
D. JAVIER LÓPEZ MARTÍNEZ

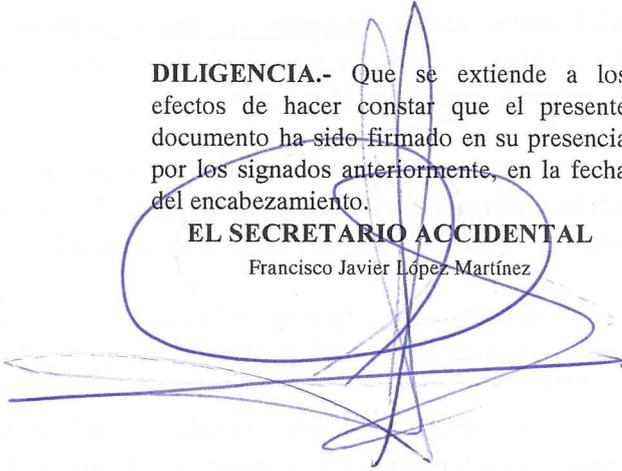
DÑA DAMASA DOLORES PÉREZ HERNÁNDEZ

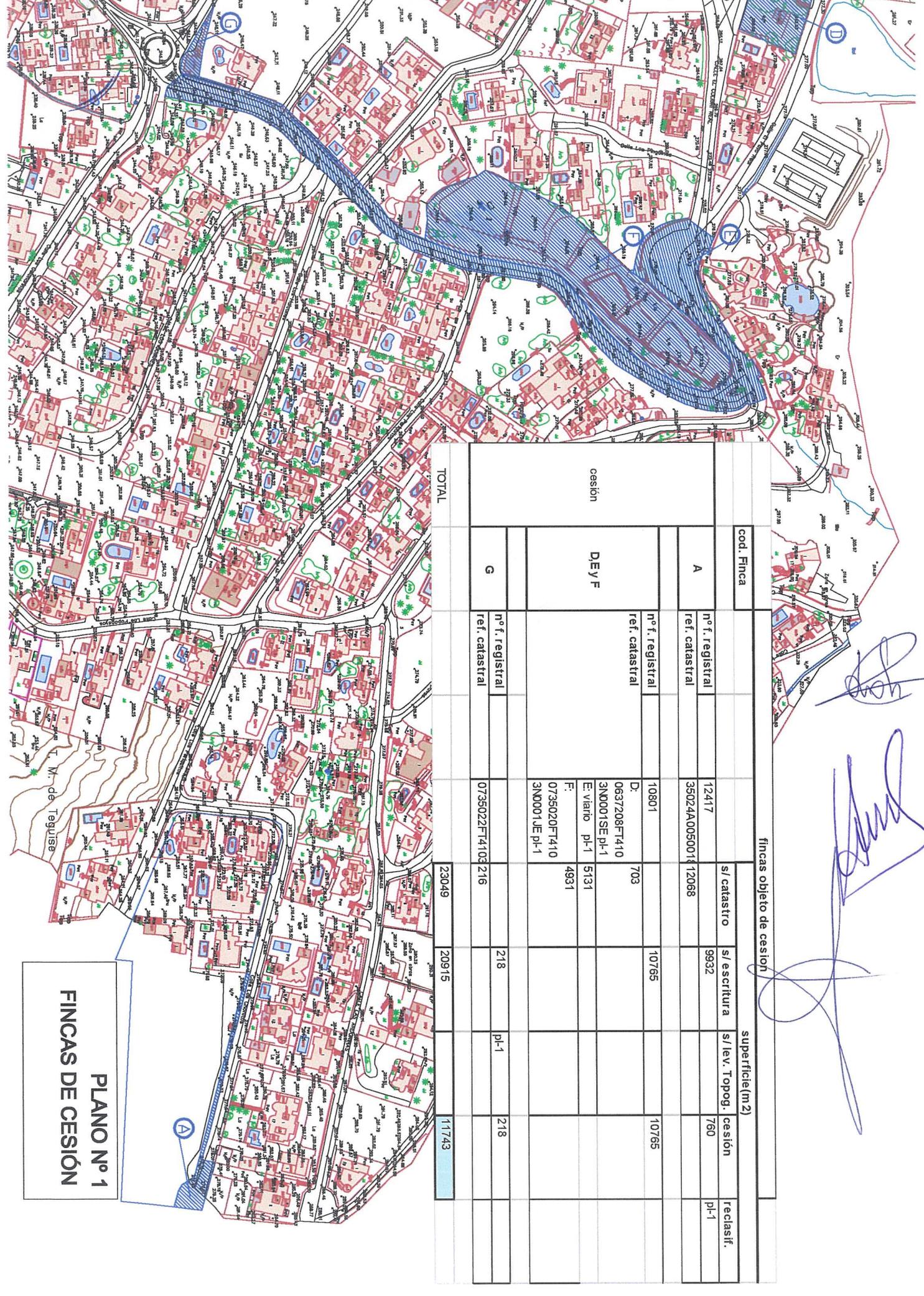



DILIGENCIA.- Que se extiende a los efectos de hacer constar que el presente documento ha sido firmado en su presencia por los signados anteriormente, en la fecha del encabezamiento.

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

Francisco Javier López Martínez

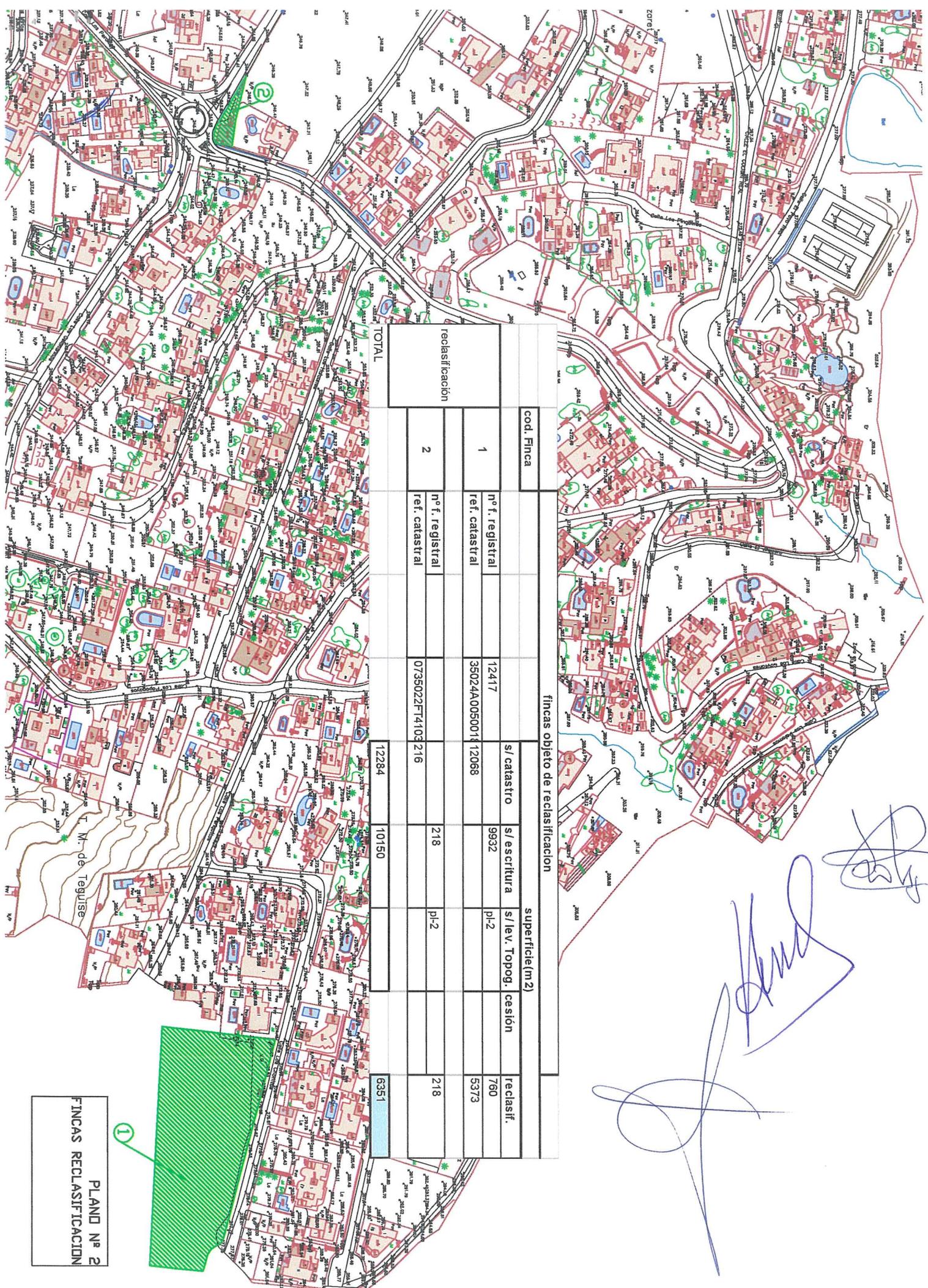




cod. Finca	finca objeto de cesion				superficie(m2)		
	s/ catastro	s/ escritura	s/lev. Topog.	cesion	reclasiif.		
A	nº f. registral	12417					
	ref. catastral	35024A005001	12068			pl-1	
D/EY F	nº f. registral	10801					
	ref. catastral	D:	703				
		0637208FT410					
		3N0001SE pl-1					
G	nº f. registral						
	ref. catastral	0735022FT4103	216			pl-1	
TOTAL		23049	20915			11743	

PLANO Nº 1
FINCAS DE CESIÓN





PLANO Nº 2
FINCAS RECLASIFICACION

finca objeto de reclasificación		superficie(m ²)	
cod. Finca		s/ catastro	s/ escritura
1	nº f. registral	12417	9932
	ref. catastral	35024A.005001	12068
2	nº f. registral		218
	ref. catastral	0735022FT4103216	pl-2
TOTAL		12284	10150
			6351

[Handwritten signature]



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

**INFORME DE VALORACIÓN DEL TÉCNICO
MUNICIPAL SOBRE EL CONVENIO URBANÍSTICO
EN NAZARET, A NOMBRE DE ARMANDO LEÓN.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**INFORME DE VALORACIÓN DEL TÉCNICO
MUNICIPAL SOBRE EL CONVENIO URBANÍSTICO
EN NAZARET, A NOMBRE DE ARMANDO LEÓN.**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



**AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE
LANZAROTE**



Expediente: Val-4/2011

INFORME DE: Valoración urbanística sobre Propuesta de convenio de cesión de parcelas y reclasificación de suelo.

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE Ayuntamiento de Teguiise. c/ Santo Domingo,1, 35530 Teguiise

Se realiza el presente informe a petición del solicitante, al objeto de establecer convenio urbanístico de cesión de parcelas y reclasificación de suelo propiedad de D Armando de León Expósito.

Se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la:

- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 del 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

Así al tratarse de suelo vacante, el valor del inmueble será el obtenido por el método residual estático.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: según tabla.

ESTADO DEL INMUEBLE: suelo vacante

DIRECCION Oasis de Nazaret

MUNICIPIO 35539 Teguiise

PROVINCIA Las Palmas

DATOS REGISTRALES

Según tabla

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Referencia Catastral: según tabla

cod. Finca	finca objeto de estudio						clasif y cat. SI MUSE	prop.	clasif y cat. SI PGO	prop.	observaciones
	nº f. registral	nº catastro	superficie(m²)	col. lev. Topog.	col. lev. cadast.	med. cat.					
A	12417	2522A0800018	12099	1932	1932	1932	SUC(terreno 555m²)	SAPP	privada privada	SUC(terreno 783m²(garc. A11), SUC(predioscat 1373m²(garc. c))	publico privado
	D	0657/0007 74 103	1973			1973	D. SUC (predioscat. 1373m²) F. SUC (espacios verdes zonas verdes)	privada privada	D. SUC (espacios verdes E1, H1, J) E. SUC (terreno) F. SUC (Sistema General Municipal (SGM 11))	publico publico	
	E. terreno p. 1	073502/07 74 103	1931			1931					terrenos
C	073502/07 74 103	14103	219	219	219	219	SUSNO(terreno 1.0)	privada	SUC(predioscat 1373m² HA 1)	publico	área de 100 m²
TOTAL:			23098	22911		11163					

redes/cobertura	1	nº f. registral	12417	nº catastro	2522A0800018	12099	1932	col. 2	789	SUC(terreno 555m²)	SAPP	privada	SUC(terreno 783m²(garc. 11-13), SUC(predioscat 5173m²(garc. f-g))	publico	terrenos
	2	nº f. registral	073502/07 74 103	nº catastro	14103	219	219	col. 2	219	SUSNO(terreno 1.0)		privada	SUC(predioscat 1373m² HA 1)	publico	área de 100 m²
TOTAL:			12708	14103		11163									

SUC	Suelo urbano consolidado
SUNC	Suelo urbano no consolidado
SUSNO	Suelo urbanizable sectorizado no urbanizado

SAPP-us	Suelo Rústico adensamiento productivo - usos agrícolas	Orden 7 junio general finca 23 de 2011
---------	--	--

pl.	plano
-----	-------

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

- COMPROBACIONES REALIZADAS
- CORRESPONDENCIA CON FINCA REGISTRAL
- COMPROBACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- SERVIDUMBRES VISIBLES
- ESTADO DE OCUPACIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN
- ESTADO DE CONSERVACIÓN APARENTE
- RÉGIMEN PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITEC.
- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA
- PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- PLANO DE SITUACIÓN
- PLANO URBANÍSTICO
- OTRAS DOCUMENTACIONES LEGALES APORTADAS
- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO

Urbano.

Situación básica del suelo: urbanizado

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

La actividad principal está dedicada al sector terciario, comercial y servicios.

POBLACIÓN

Según el padrón de 2011:974 habitantes, con un incremento del 0.51% respecto al del año 2010.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La tendencia de variación de la población en los últimos años es creciente.

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Situado a dos kilómetros al Sur de la Villa de Tegui se dentro de él se distinguen dos zonas, la pequeña parte tradicional conocida como Nazaret, al oeste, en zona llana, junto a la carretera de Arrecife a Tegui, y la moderna y mayor área residencial, adyacente a éste, conocida como el Oasis, que se sitúa en la ladera Suroeste de la Montaña de Guanapay, el cual se caracteriza por las fuertes pendientes de los terrenos en que se desarrolla la urbanización. Núcleo principalmente residencial, aunque conserva cierta actividad agrícola. Presenta un alto grado de conservación y una calidad visual media. Se le puede considerar como de valor paisajístico medio.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Las infraestructuras son buenas y tienen un buen nivel de conservación.

EQUIPAMIENTO

- Aparcamiento: suficiente

- Asistencial: suficiente
 - Bancos: insuficiente representación de entidades en la zona
 - Comercial: insuficiente.
 - Deportivo: suficiente
 - Escolar: insuficiente
 - Lúdico: suficiente
- COMUNICACIONES**

Las comunicaciones con el resto de localidad son suficientes.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE.

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Según tabla descrita en el punto 2: Identificación y localización.

Finca A.

Superficie 760 m²

Uso previsto: viario público

Edificación: no existe edificación o construcción alguna sobre la finca

Suelo: erial.

URBANIZACION

Pavimento

Rodado: asfalto (80%)

Peatonal: NO.

Infraestructuras:

Saneamiento: NO

Agua potable: SI

Baja tensión: SI

Alumbrado público: NO

Telecomunicaciones: SI

Red de riego: NO



Finca D

Superficie 703 m²

Uso previsto: espacio libre público

Edificación: existe construcción: centro de transformación.

Suelo: erial.

URBANIZACION

Pavimento

Rodado: asfalto

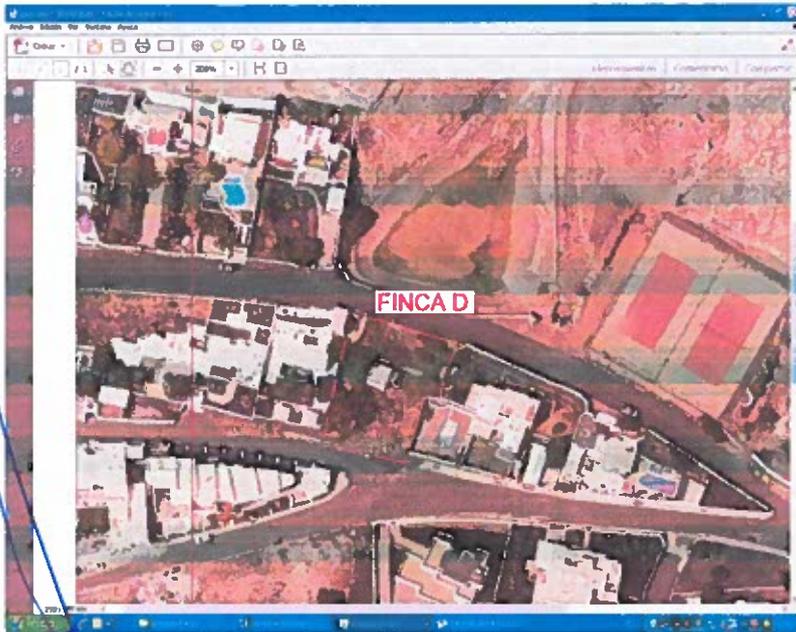
Peatonal: loseta hidráulica.

Zona verde: erial

Infraestructuras:

Saneamiento: NO.

Agua potable: SI
Baja tensión: SI
Alumbrado público: SI
Telecomunicaciones: SI
Red de riego: NO



Finca E

Superficie 5131 m²

Uso previsto: viario público

Edificación: no existe edificación o construcción alguna sobre la finca

Suelo: urbanizado.

URBANIZACION

Pavimento

Rodado: asfalto

Peatonal: loseta hidráulica (80%).

Infraestructuras:

Saneamiento: NO.

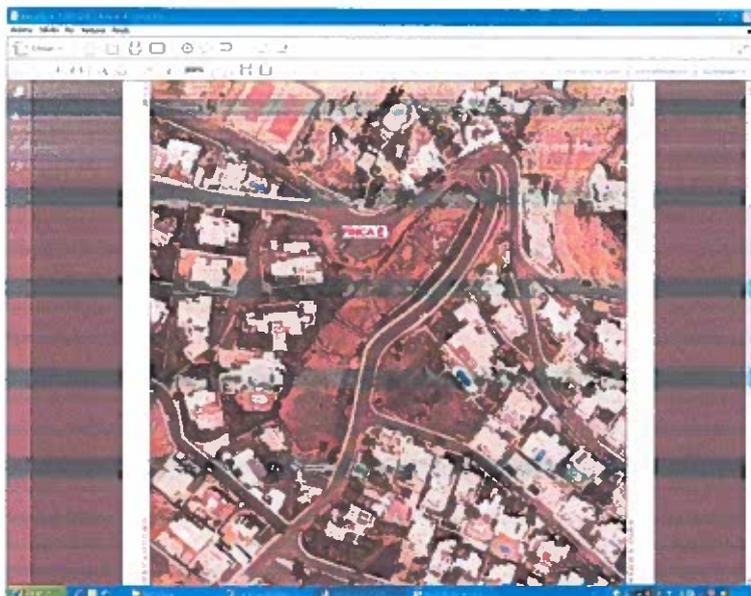
Agua potable: SI

Baja tensión: SI

Alumbrado público: SI

Telecomunicaciones: SI

Red de riego: NO



Finca F

Superficie 4931 m²

Uso previsto: espacio libre público

Edificación: no existe edificación o construcción alguna sobre la finca

Suelo: erial.

URBANIZACION

Pavimento

Rodado: asfalto

Peatonal: loseta hidráulica.

Zona verde: erial, existe parque infantil en mal estado de conservación.

Infraestructuras:

Saneamiento: NO.

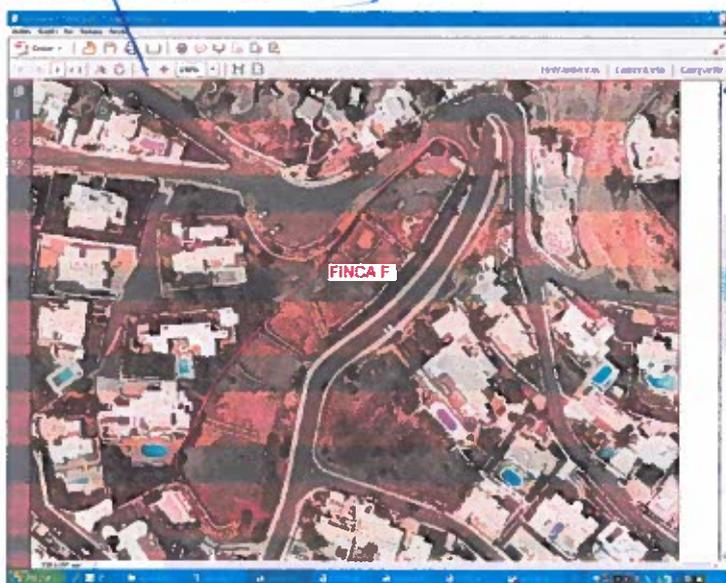
Agua potable: SI

Baja tensión: SI

Alumbrado público: SI

Telecomunicaciones: SI

Red de negro: NO



URBANIZACION

Pavimento

Rodado: asfalto

Peatonal: loseta hidráulica.

Zona verde pública. rofe, vegetación : palmeras

Infraestructuras:

La urbanización está dotada de los siguientes servicios.

Saneamiento.

Agua potable

Baja tensión: red enterrada
Alumbrado público: red enterrada
Telecomunicaciones: red enterrada
Red de riego

Finca G

Superficie 218 m²

Uso previsto: dotacional

Edificación: existe construcción: aljibe de 100 m²

Suelo: erial

URBANIZACION

Pavimento

Rodado: asfalto

Peatonal: loseta hidráulica (50%).

Infraestructuras:

Saneamiento: NO.

Agua potable: SI

Baja tensión: SI

Alumbrado público: SI

Telecomunicaciones: SI

Red de riego: NO



Finca 1

Superficie 5373 m²

Uso previsto: suelo urbano consolidado: residencial

Edificación: no existe edificación o construcción alguna sobre la finca

Suelo: erial.

URBANIZACION

Pavimento

Rodado: asfalto (80%)

Peatonal: NO.

Infraestructuras:

Saneamiento: NO

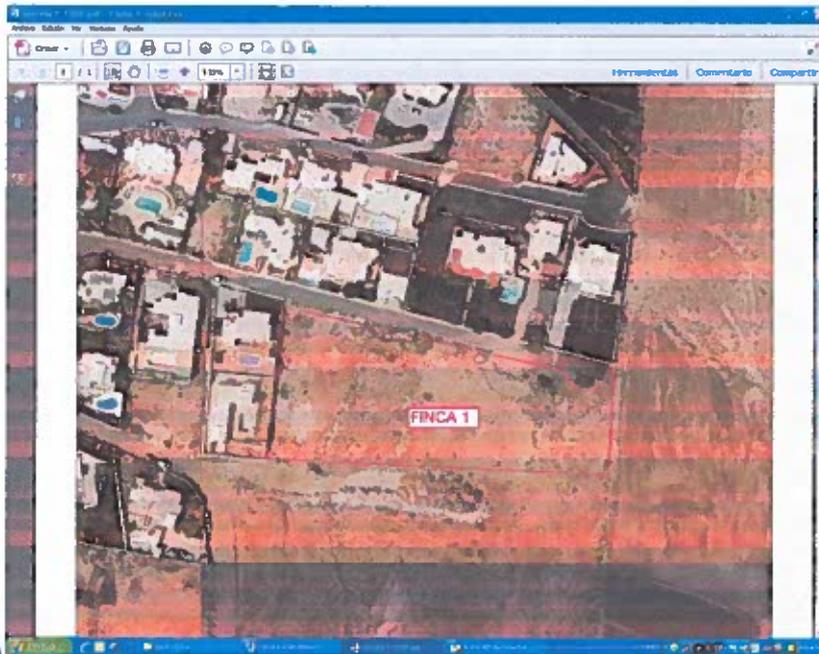
Agua potable: SI

Baja tensión: SI

Alumbrado público: NO

Telecomunicaciones: SI

Red de riego: NO



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procede

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OBSERVACIONES

Urbanización ejecutada en los años 70 en la que se han realizado obras de conservación y mejora.

En las fincas objeto de cesión: La superficie de finca clasificada como suelo urbano consolidado según planeamiento es de 11743 m².

En las fincas objeto de reclasificación con aprovechamiento lucrativo: La superficie de finca clasificada como suelo urbano consolidado según planeamiento es de 5373 m²

Para el cálculo del valor del suelo, utilizaremos el método residual, apoyándonos en el principio de mayor y mejor uso, para lo cual establecemos una hipótesis de distribución del solar, en la que se agoten - si es posible- sus posibilidades urbanísticas.

Así en el entorno próximo, el planeamiento permite el uso: residencial: vivienda, siendo el uso específico: unifamiliar aislada; otros usos permitidos: comercio, almacenes, industrias y oficinas.

Dado que se trata de una zona principalmente residencial, que por su cercanía a la capital insular, presenta las características propias de la ciudad dormitorio de muy baja densidad poblacional, por lo que se podría hacer la siguiente distribución:

Teniendo en cuenta que la ordenanza es PUN-3, la cual asigna los siguientes parámetros:

Edificabilidad: 0.40 m²/m².

Uso característico: residencial.

Máxima ocupación de la parcela: 40 %

Máximo nº de plantas: S/R:2 B/R: 1

Superficie utilizada para valorar: construida

Dados estos parámetros resulta que la superficie construida podrá ser como máximo:

En las fincas objeto de cesión:

Sobre rasante: 4697.20 m².

Bajo rasante: 4697.20 m²

En las fincas objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo:

Sobre rasante: 2149.20 m²

Bajo rasante: 2149.20 m²

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El Instrumento de Planeamiento vigente actualmente en el Municipio de Teguire son: las Normas Subsidiarias del Municipio de Teguire, aprobadas definitivamente de forma parcial, por acuerdo de La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 12 de marzo de 2001, (acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Canarias 64/2001, de 25 de mayo, por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 8 de mayo de 2001), y en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2003, en la que se adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo: Aprobar definitivamente, de forma parcial, las Normas Subsidiarias de Teguire. Subsanción de condicionantes, isla de Lanzarote. (acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Canarias 134/2003, de 14 de julio de 2003), Anuncio, por el que se hace público, acuerdo del Alcalde Presidente adoptado mediante Resolución de fecha 12 de enero de 2004, para la publicación del texto íntegro de la Normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Teguire, aprobadas definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), mediante los acuerdos (20 de mayo y 05 de noviembre de 2003). (BOP nº 7, viernes 16 de enero de 2004).

Las características y condiciones que establecen las NNSS para el suelo urbano consolidado de Oasis de Nazaret es en general:

Artículo 90.4 ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA(de las NNSS).

1. DEFINICION

a. Se corresponde a un proceso tipológico de edificación aislada tipo "ciudad jardín", siendo su objetivo la regulación de la edificación en base a la implantación exclusiva de viviendas unifamiliares.

b. Se permitirá el desarrollo de mas de una vivienda unifamiliar por unidad parcelaria con las siguientes condiciones:

1) Superficie de la unidad parcelaria no sea inferior a 500 m².

2) Unidades de agrupamiento de viviendas: Serán las que resulten de dividir la superficie de la unidad parcelaria, descontado la superficie destinada a viales interiores, por la superficie mínima que corresponda a su zona de ordenanza. Para la determinación de las superficies mínimas de las unidades de viviendas a desarrollar en una unidad parcelaria en ausencia de disposiciones de las Normas será de obligado cumplimiento los contenidos del artículo 3.3.1.4. A.4 del PIOL y salvo que expresamente venga regulado por la presente Normativa.

3) Deberán mantenerse en régimen de Propiedad de Horizontal.

c. Se permitirán soluciones de viviendas unifamiliares adosadas, pudiendo ser en parcelas independientes cuando la superficie de la parcela mínima exigida sea inferior a 500 m² (PUN.1 y PUN.2). Se regularán de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 23.1 de la presente Normativa.

2. TIPOS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO. En función de las condiciones de desarrollo distinguiremos las siguientes zonas de ordenanzas: PUN-1, PUN-2, PUN-3, PUN-4 y PUN-5.

3. CONDICIONES GENERALES.

a. Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas.

b. Altura de la edificación:

- Sobre rasante: dos (2) plantas/7,00. a cornisa (cara superior del último forjado) / 8,50 m. a remate de cumbrera.

- Bajo rasante: Una (1) planta / 3,00 medidos desde la cara superior del forjado de techo a la cota del pavimento.

Se permite una única planta bajo rasante.

c. Ocupación planta alta: máximo el 50% de la superficie ocupada por la planta baja.

c bis. Ocupación planta bajo rasante: La permitida como máximo para las parcelas, quedando expresamente prohibida la ocupación de las zonas de retranqueo, excepto rampas de acceso de vehículos a garajes.

d. Fachadas: Además las ordenanzas que con carácter general se establecen en estas Normas deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

- Las fachadas continuas no podrán seguir más de quince (15) metros sin que sin que se produzca un retranqueo del plano de fachada de al menos un (1) metro o cambiar como mínimo en 15° la alineación del plano de fachada.

- La proporción de huecos dedicados a puertas, ventanas o aperturas seguirán la tipología y ritmos marcados por la arquitectura tradicional.

f. Tratamiento del espacio libre interior de la parcela:

- Deberá ser ajardinado al menos en el 40 % de la superficie libre de edificación.

- Las especies vegetales a emplear serán preferentemente las variedades autóctonas, o aquellas otras de uso tradicional en la jardinería de la isla.

- Se prohíbe la introducción de especies que puedan representar un potencial peligro de invasión de espacios protegidos.

g. Aparcamiento: Será obligatorio disponer en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Esta deberá situarse preferentemente en el interior de la edificación (garaje). Cuando por su situación en planta bajo rasante se haga necesario disponer de rampas de acceso ésta deberá obligatoriamente adosarse al edificio, pudiendo ocupar las zonas de retranqueo. Cuando no sea posible disponer de plaza de aparcamiento en el interior del edificio y necesariamente ésta debe disponerse en superficie estas deberán separarse, como mínimo, un (1) metro de los límites de la parcela y sin cubrir.

h. Cuando dentro de una parcela se desarrollen soluciones de conjunto de viviendas unifamiliares aisladas la separación entre unidades de vivienda será, como mínimo, seis (6) m.

i. El Ayuntamiento, siempre que la demanda lo justifique, podrá autorizar con carácter de uso provisional la instalación de zonas de aparcamiento de uso público.

4. CONDICIONES DE USO.

a. Uso característico: El residencial, exclusivamente viviendas unifamiliares.

b. Usos compatibles: el comercio, almacenes, industrias y oficinas que por sus características sean compatibles con el uso residencial. En todo caso deberán disponer de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos de su entorno.

Uso: Comercial

Categoría Local comercial exclusivamente en planta baja.

Superficie local \leq 250 m²

Condiciones: Que la superficie de venta o de atención al público no superar el 50% de la superficie máxima construida asignada a la parcela, excepto en aquellos casos que expresamente se permita el uso comercial exclusivo.

Uso: Almacenes (1)

Categoría: Tamaño medio.

Superficie local \leq 250 m².(3)

Condiciones: Para su autorización: que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio no menor a la superficie mínima de la parcela de la zona en que se ubica.

Uso: Industria (2)

Categoría Por potencia instalada, ligeras y medias.

Superficie local \leq 250 m²

Condiciones: Además de cumplir las condiciones exigidas para el tipo de actividades que desarrollan, no existir otra instalación industrial en un radio inferior a 250 m.

Uso: Oficinas

Categoría Despachos profesionales adjuntos a la vivienda.

Superficie local \leq 40% de la superficie de la vivienda.

(1) Queda excluido de los núcleos de Los Cocoteros, Oasis de Nazaret y Charco del Palo.

(2) Queda excluido de los núcleos de Los Cocoteros, Oasis de Nazaret y Charco del Palo.

c. En los núcleos del litoral será de obligado cumplimiento lo establecido en el artículo 86 de Protección de Costas de la presentes Normas.

d. El Ayuntamiento podrá autorizar la utilización provisional de parcelas como zonas de aparcamientos. Las obras autorizables serán las mínimas necesarias para la seguridad y el control de la instalación y el respeto de las condiciones estéticas y ambientales del entorno.

Parámetros específicos de la finca A objeto de informe			
1.- Definición del núcleo según el PIOT :		Centros Municipales Rurales	
2.- Instrumento de Planeamiento urbanístico:		NNSS	
3.- Clasificación del suelo:		Urbano	
4.- Categoría del suelo:		Consolidado	
5.- Ordenanza:		PUN-3	
6.- Condiciones de la parcela:			
6.1.- Parcela mínima:	500 m ²	6.2.- Frente mínimo:	Parcela: 15 m Fachada viv: - m.
6.3.- Fondo máximo edificable:	- m		
7.- Condiciones de la edificación:			
7.1.- Uso característico:	residencial		
7.2.- Uso compatible:	Comercio, almacenes, industrias y oficinas		
7.3.- Edificabilidad:	Edif: 0.40 m ² /m ²	7.4.- Ocupación:	PB: 40% PA: 50% de P.B.
7.5.- Nº de plantas:	S/R:2 B/R: 1	7.6.- Altura:	Cub. Plana: 7.00 m Cub. Incl: 8.50 m
7.7.- Nº de viviendas:	1,2; Nº agrup= ((Sparc-Svia)/ 500)	7.8.- Nº habitantes:	-

datos	muestra 1	muestra 2	muestra 3	muestra 4	muestra 5	muestra 6	muestra 7	muestra 8	muestra 9	muestra 10	muestra 11	muestra 12	muestra 13	muestra 14	inmueble 1	inmueble 2	
fecha	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11	jun-11			
planta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
localización	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam			
uso	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam			
topología	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam	idam			
Comunio																	
categoría	media normal					media normal			media normal			media normal		media normal			
con servación	No					No			No			No		No			
instalaciones	No					No			No			No		No			
Superficie parcela	635.000					500.105			563.103			540.104		1500.080			
problema	No					Si			Si			No		No			
para que	No					No			No			Si		Si			
servicio	No					No			No			No		No			
otros	1					1			1			1		1			
INMUEBLE																	
superficie	184.000					125.107			200.101			153.105		300.090		110.100	
dimensiones	1.000					3.100			3.100			4.000		3.100		3.100	
puños	2.000					2.101			2.101			2.101		4.000		3.100	
instalaciones	media normal					media normal			media normal			media normal		media normal		media normal	
acabados	media normal					media normal			media normal			media normal		media normal		media normal	
con servación	No					No			No			No		No		No	
otros	1					1			1			1		1		1	
valor	350000					390000			450000			320000		599000		304300	
valor unitario	1951.09					3124.8			2250			2091.5		1999.87		2768.38	
Media simple																	
comprobación ($\pm 15\%$)	82.54					152.19			95.18			86.48		84.59		117.03	
valor inmueble (M.A.S.)																548061.67	
Media simple ponderada por superficie																	
valor inmueble (M.A.P.)																522291.72	
coef. homogeneización																	
superficie	1.01					1.02			1.01			1.01		0.95		1.03	
valor unitario Homog.	1967.81					3191.76			2272.50			2121.38		1905.40		2837.49	
Media simple																	
comprobación ($\pm 15\%$)	88.60					143.71			102.32			96.52		81.79		121.76	
valor inmueble homogeneizado (M.A.S.)																513031.92	

La homogeneización aplicada ha acotado la dispersión, lo cual supone que el mercado considera en la valoración de este tipo de inmuebles (segmento de comparables) los criterios adoptados.

Debido al momento del mercado, y el tipo de datos obtenidos –ofertas– aplicamos un descuento sobre estos valores del 25% , con lo que resulta:

Valor unitario por m²= 1665.69 E/m².

Valor método comparación:

Finca objeto de cesión: 15648158.13 Euros.

Finca objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo: 7159801.89 Euros

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO: VALOR DEL SUELO (€/m²)

Para el cálculo del valor del suelo utilizaremos el método residual , apoyándonos en el principio de mayor y mejor uso, para lo cual establecemos una hipótesis de distribución del solar, en la que se agoten, si es posible, sus posibilidades urbanísticas.

Aplicando los parámetros establecidos en el planeamiento resulta la posibilidad de poder construir:

En las fincas objeto de cesión:

Sobre rasante: 4697.20 m².

Bajo rasante: 4697.20 m²

En las fincas objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo:

Sobre rasante: 2149.20 m²

Bajo rasante: 2149.20 m²

Valor de la construcción: Se realizará una aproximación al coste real de la edificación. Calculando el coste de reposición del mismo obteniendo el coste de la construcción según ASEMAS (Mutua de Seguros de Arquitectos). La cual utiliza un programa informático, en el cual añadiendo todos los datos particulares de la obra, desde el tipo de terreno, hasta las calidades de los materiales a utilizar genera el Presupuesto de ejecución material (se han tenido en cuenta los precios del sótano).

Así resulta que teniendo en cuenta la superficie total a construir, en topología unifamiliar aislada, en viviendas con una superficie media de 230 m² sobre rasante y otros tantos bajo rasante, se obtendría un:

P. E. Material: Euros

Finca objeto de cesión: 6809460 Euros.

Finca objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo: 3331260 Euros

P. E. por Contrata: 358053x 1.20= 429663.60 Euros

Finca objeto de cesión: 6809460x1.20= 8171352 Euros.

Finca objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo: $3331260 \times 1.20 = 3997512$ Euros.

Por tanto el coste de construcción de un hipotético edificio que agotará las posibilidades geométricas de estas fincas sería:

Finca objeto de cesión: $Cc = 8171352$ Euros.

Finca objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo: $Cc = 3997512$ Euros.

El valor en venta medio en la zona para uso residencial, tipología aislada, en vivienda nueva es de 1665.69 E/m². Por tanto el valor en venta de la hipotética promoción sería:

Finca objeto de cesión: $Vv = 15648158.36$ Euros.

Finca objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo: $Vv = 7159801.89$ Euros.

Adoptando la siguiente hipótesis de gastos y beneficios:

$G = 30\% \times (Vs + Cc)$

$B = 18\% \times (Vs + Cc + G)$

Por tanto $Vs = (Vv / 1.534) - Cc$

Finca objeto de cesión: $Vs = 2029533.50$ Euros.

Finca objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo: $Vs = 669894.70$ Euros.

Debido al momento del mercado, el tipo de datos utilizados: ofertas inmobiliarias, y una vez comprobada la fluctuación en los precios de venta a la mínima intención de solicitar una rebaja en el precio. Aplicamos un descuento sobre estos valores del 25%, con lo que resulta un valor del suelo de:

Finca objeto de cesión: $Vs = 139.02$ Euros/m².

Finca objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo: $Vs = 139.02$ Euros /m²

10 VALORES DE TASACIÓN

En función de las características del inmueble objeto de la tasación deberá considerarse como valor, el calculado por el método de Comparación y residual estático

Valor de tasación:

Finca objeto de cesión: **1632511.86 Euros** (un millón seiscientos treinta y dos mil quinientos once euros con ochenta y seis céntimos).

Finca objeto de reclasificación, con aprovechamiento lucrativo: **746954.46 Euros** (setecientos cuarenta y seis mil novecientos cincuenta y cuatro euros con cuarenta y seis céntimos).

El valor de tasación manifestado en este informe se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa legal aplicable a esta valoración.

11 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

NO SE APRECIAN CIRCUNSTANCIAS QUE CONDICIONEN LA TASACION.

ADVERTENCIAS GENERALES

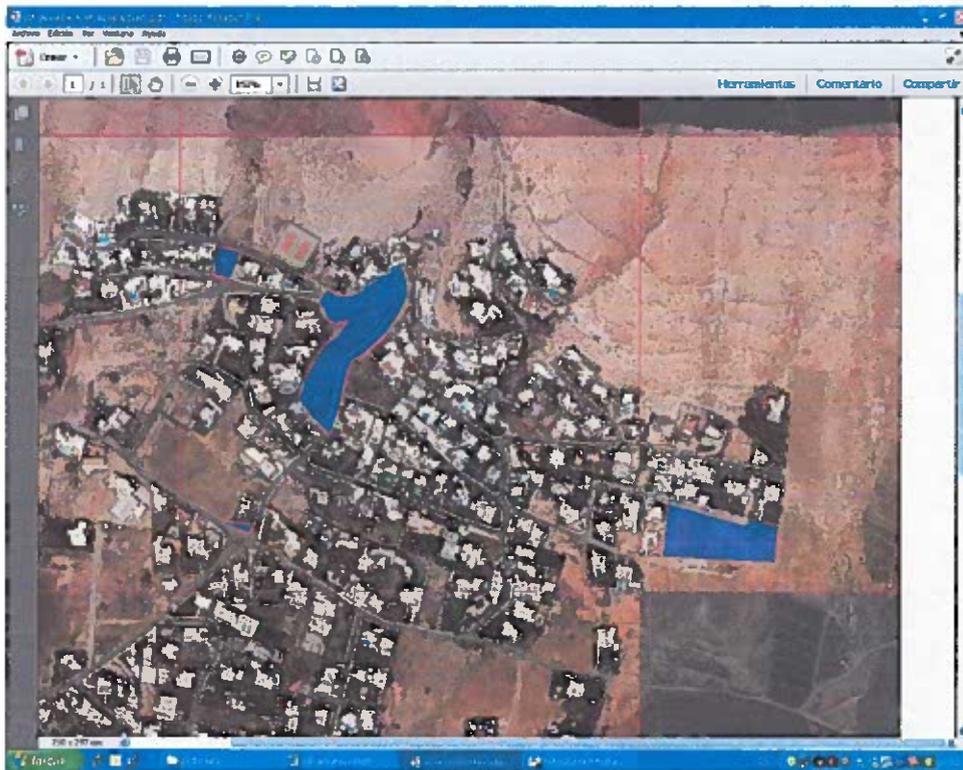
NO SE ADVIERTEN CIRCUNSTANCIAS SIGNIFICATIVAS A RESEÑAR.

12 OBSERVACIONES

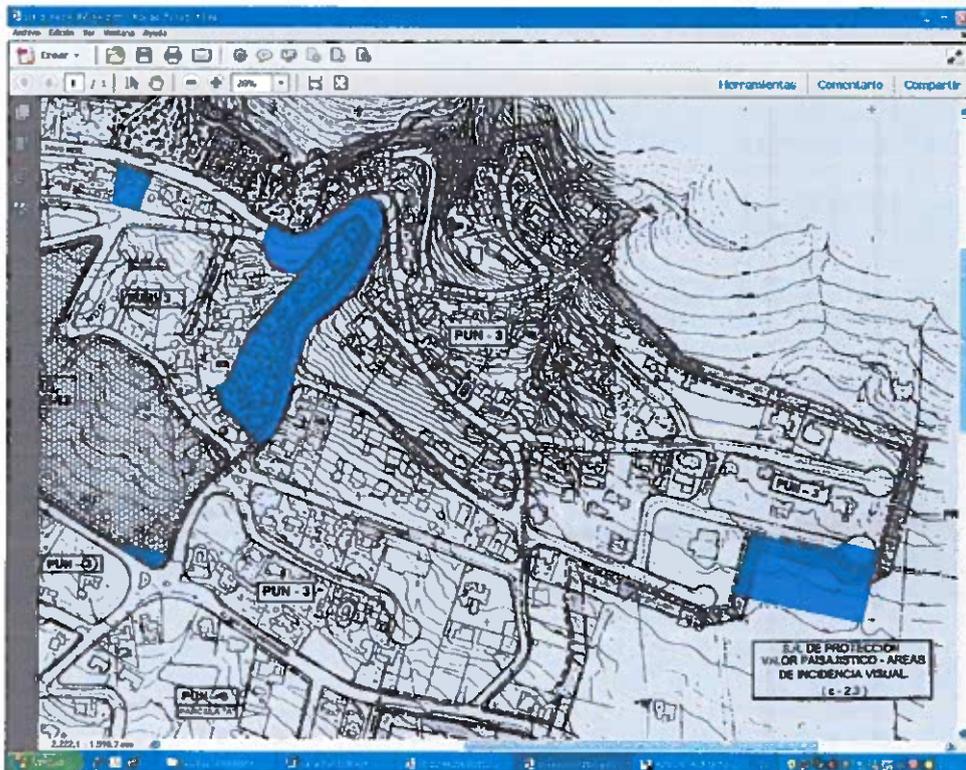
Este informe consta de 12 páginas numeradas de la 1 a la 12

13. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Emplazamiento



Instrumento de Planeamiento



Tegise, a 12 enero de 2012.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.
M. Alexis Aparicio Mosegue

SEÑOR ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUISE (LANZAROTE)