

## Unidad de Actuación

# U.A.- F-16 FRONTERA CENTRO (F-5) LA FRONTERA

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGO DE LA FRONTERA REDELIMITACION DE UA- F-16

Noviembre de 2005

El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.



EL SECRETARIO,

*Jose Manuel Alvarez Santafe*

DILIGENCIA Para hacer mención que sobre este  
documento se ha emitido el informe F-16/07  
del Año de La Frontera en cumplimiento

*DEFINITIVA*

INGRESO DE

31 ENE. 2007

EL SECRETARIO



*[Handwritten signature]*

## ÍNDICE

### DOCUMENTO I: MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN GENERAL
2. ANTECEDENTES
3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE
4. DETERMINACIONES DE PLAN GENERAL VIGENTE
5. BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
6. FINCAS AFECTADAS Y TITULARES.
7. PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 23 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS
8. SOLUCIÓN ADOPTADA.
9. ANEXOS
10. CONCLUSIONES

### DOCUMENTO II: PLANOS.

1. SITUACIÓN EN RELACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE
2. ESTRUCTURA PROPIEDAD UA F-16
3. PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN. ORDENACIÓN
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD UA F-16 a

### DOCUMENTO III: ANEXOS

- RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES
- FICHAS PLANEAMIENTO VIGENTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha recibido el visto del PLANCO del A.M.C. de La Frontera en su sesión de

*DEFINITIVA.*

EN SECCIÓN DE

31 FNE. 2007

EL SECRETARIO

El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.



EL SECRETARIO,

*De. José Manuel Álvarez Santafé*



*[Handwritten signature]*

El documento es copia fiel y exacta  
de su contenido original.

# DOCUMENTO 1. MEMORIA

DILIGENCIA. Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación



EL SECRETARIO,

*DE FIRMAS.*

INGRESIÓN DE

31 ENE. 2007

## 1. INTRODUCCIÓN GENERAL

*do. José Manuel Álvarez Santafe*



EL SECRETARIO

La Unidad de Actuación F-16 del área de suelo Urbano (F-5), recogida en EL Plan General de Ordenación de La Frontera, se plantea con el objetivo de posibilitar el desarrollo de este núcleo urbano a través de figuras de planeamiento sencillas y adecuadas a las circunstancias que en ella concurren y que ha sido analizadas en la Memoria de Ordenación del Plan General. Mediante el desarrollo de la Unidad se obtiene suelo con destino apertura de nuevo viario, así como el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo.

## 2.- ANTECEDENTES GENERALES Y DE PLANEAMIENTO

El Plan General de Ordenación del término Municipal de La Frontera aprobado por la COTMAC el 4 de Febrero de 2003 y publicadas en el Boletín de la Provincia con fecha 4 de Marzo de 2003 contienen dentro de sus determinaciones, la delimitación de la Unidad de Actuación de referencia, dentro de la ficha correspondiente al ámbito F-5 de Suelo Urbano.

Las determinaciones para dicha área son las contenidas en la ficha correspondiente de Normativa particularizada de la citada área.

## 3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

Los terrenos que conforman la Unidad Reparcelable se ubican en el término municipal de La Frontera, en suelo clasificado como urbano.

Conforme a la legislación Canaria de Ordenación del Territorio estarían dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado.

La unidad reparcelable está constituida por la citada U.A. F-16, de forma rectangular, con una superficie total de 9.592,43 m<sup>2</sup> medida sobre cartografía digitalizada, de la que la totalidad de la manzana 5.7 corresponde propietarios privados, y el resto a la empresa pública VISOCAN y al

El documento es copia fiel y exacta de su contenido concuerda con el original.

Redelimitación Unidad de Actuación UA F-16  
La Frontera



EL SECRETARIO,

Ayuntamiento para el desarrollo de las viviendas de promoción pública previstas por el Plan General.

*Do. José Manuel Alvarez Santafe*

Esta descripción literal se recoge gráficamente en la delimitación de la Unidad reparcelable, representada en el plano nº 1

#### 4. DETERMINACIONES DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Se analizará a continuación:

Las características del Planeamiento que se ejecuta.

La ordenación urbanística correspondiente a la Unidad de Actuación F-16 del Plan General de La Frontera, se contiene en los planos incluidos en el anexo.

En síntesis, el planeamiento que se ejecuta establece las siguientes determinaciones:

#### CUADRO Nº 1 - Determinaciones básicas del Planeamiento que se ejecuta

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN			
Superficie total de la U.E.			9.592,43 m <sup>2</sup>
Calificación del suelo	Residencial	7.368,97 m <sup>2</sup>	
	Viales	2.223,46 m <sup>2</sup>	

#### USO CARACTERÍSTICO:

Residencial

#### USOS COMPATIBLES:

Los establecidos como permitidos y autorizados en el cuadro de usos actuales o potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en zonas Residenciales, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE / FRENTE MÍNIMO

Residencial : 200 m<sup>2</sup> / según condiciones de habitabilidad

EN SESIÓN DE

31 ENE. 2007

#### NÚMERO DE PLANTAS:

Residencial : 2 plantas



EL SECRETARIO

*De Futura*

Redelimitación Unidad de Actuación UA F-16  
El documento es copia fiel y exacta de su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO,



*Handwritten signature of José Manuel Álvarez Santafé*

**SISTEMA DE URBANIZACIÓN:**

Diferida

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:**

Residencial mixta grado 2  
Aislada

**RETRANQUEOS A CALLES / LINDEROS**

**Residencial Mixta Grado 2:** No es obligatorio/ No es obligatorio excepto en parcelas Colindantes a otras que presenten Fachada hacia el lindero  
Se permite el adosamiento. Con carácter general 3m

**Residencial Aislada:** Con carácter general 5m

**VUELOS:**

No se permiten

**OCUPACIÓN:**

Edificación Mixta Grado 2: 60% de la parcela  
Edificación aislada: 30% de la parcela

DILIGENCIA: Para haber concurrido que sobre este documento ha recibido el consentimiento del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación.

*DE FINITIVA*

EN SESION DE

31 ENE. 2007

EL SECRETARIO,



*Handwritten signature*

El documento es copia fiel y exacta  
su contenido concuerda con el original.

Redelimitación Unidad de Actuación UA F-16  
La Frontera

  
# de: José Manuel Álvarez Santafé

## 5.- BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La presente redelimitación se redacta con las finalidades previstas en el artículo 21 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias y ficha del Plan General de Ordenación de La Frontera, a efectos de:

- Viabilizar el desarrollo de la gestión de la Unidad de Actuación.
- El cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viales
- Garantizar la distribución de beneficios y cargas entre los afectados.

La nueva delimitación se tramitará de acuerdo a lo establecido en el artº 25 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, como Modificación Puntual del Plan General de Ordenación del Territorio de Canarias 9/99, en la disposición Transitoria primera:

*Las unidades de actuación o ejecución ya delimitadas se entenderá que lo han sido como las unidades de actuación previstas en esta Ley y se permitirá la delimitación de nuevas unidades que reúnan las características de éstas por el procedimiento establecido en la legislación anteriormente vigente.*

La simulación de este Proyecto de Reparcelación se realiza de acuerdo con la normativa contenida en los artículos 33 al 45 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, a fin de justificar que se mantiene un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado por la redelimitación de la U.A. así como el equilibrio entre las unidades fraccionadas.

Se pretende, a través de la presente redelimitación viabilizar y facilitar la gestión urbanística, justificando el equilibrio entre las unidades, una vez redelimitadas, y tal como se ha indicado, el cumplimiento de que quedan garantizados los deberes de cesión y equidistribución entre los propietarios incluidos en cada una de las unidades fraccionadas.

EN COMPROBACIÓN: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído un acuerdo PLENO del Ayto. de La Frontera en sesión de aprobación

**DEFINITIVA**

EN SESIÓN DE 31 ENE. 2007

EL SECRETARIO



El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.



EL SECRETARIO.

Redelimitación Unidad de Actuación UA F-16  
La Frontera

*Man: José Manuel Álvarez Santafé*

Para ello actuaremos desde dos vertientes:

- A) Determinación del aprovechamiento adjudicable a efectos reparcelatorios y de los conceptos de cargas de urbanización. Para la ejecución de este apartado, se realizará la simulación de un proyecto de reparcelación en el que participan todos los terrenos integrantes de la Unidad Inicial.
- B) Justificación de que una vez redelimitada y fraccionada la Unidad no afecta a la distribución equitativa de beneficios y cargas conforme a la legalidad urbanística.

## 6. FINCAS AFECTADAS Y TITULARES

Los terrenos que conforman la Unidad reparcelable totalizan una superficie de 9.592,43 m<sup>2</sup>.

A efectos de este informe están compuestos por, las siguientes fincas catastrales.

La representación gráfica de la situación actual de la estructura de la propiedad está contenida en el plano n° 2, no obstante sólo se ha podido señalar la delimitación de las propiedades que se encuentran inscritas en el Catastro de Urbana, así mismo se adjunta como anexo al presente documento la relación de propietarios facilitada por el Ayto. La Frontera, donde se señalan numéricamente dichas parcelas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que antes este documento ha pasado por el PLENO del Ayto. de La Frontera en aprobación

*DEFINITIVA*

Nº SESIÓN DE 31 ENE. 2007

EL SECRETARIO



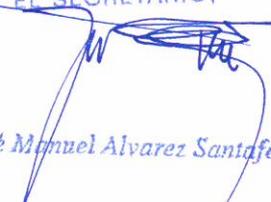
*[Handwritten signature]*

**CUADRO N° 2. FINCAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS UA-3**

Conforme a los datos facilitados por el Ayuntamiento de Frontera los titulares integrantes de la UA F-16 son los siguientes:

N° CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPF. AFECTADA
35344-02	José Rebeso	348.78 m <sup>2</sup>
35344-05	Desconocido	27.71 m <sup>2</sup>
35344-06	Desconocido	12.90 m <sup>2</sup>
35344-07	Eulogio Gutiérrez Jesús	142.24 m <sup>2</sup>
35344-08	Juana Quintero Zamora	154.48 m <sup>2</sup>
35344-09	Ramón Hernández Ramos	234.10 m <sup>2</sup>
35344-10	Esteban Cabrera Martín	114.43 m <sup>2</sup>
35344-11	Nelson Cabrera Morales	173.89 m <sup>2</sup>
35344-13	Amada Pérez Armas	193.10 m <sup>2</sup>
35344-14	Ayuntamiento	62.53 m <sup>2</sup>
35344-15	Ayuntamiento	381.54 m <sup>2</sup>
35344-29	Carmen Dolores Padrón Armas	156.79 m <sup>2</sup>
35344-30	Visocan	2.539.84 m <sup>2</sup>
35344-31	Visocan	390.80 m <sup>2</sup>
35344-32	Visocan	385.63 m <sup>2</sup>
35344-33	Visocan	970.42 m <sup>2</sup>
35344-34	Cándida Febles Hernández	12.80 m <sup>2</sup>
35344-35	Avilio Morales Febles	730.61 m <sup>2</sup>
35344-38	Visocan	363.48 m <sup>2</sup>
35344-39	Ramón Hernández Ramos	285.10 m <sup>2</sup>
35344-40	Piedad Casañas Pérez	1.096.57 m <sup>2</sup>
35344-43	Ayuntamiento	172.48 m <sup>2</sup>

El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO,  
  
José Manuel Álvarez Santafé

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha sido el acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

**DEFINITIVA**

EN SESION DE 31 ENE. 2007

EL SECRETARIO,





## 7. PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 23 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS.

En el supuesto de redelimitación de la Unidad de actuación, donde se pretende fraccionar las parcelas iniciales en dos subámbitos, los dos conjuntos delimitados habrán de cumplir el artículo de referencia, en cuanto a que permitan la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento,

La propuesta de redelimitación que se propone se basa, en un intento de facilitar la gestión, dejando los terrenos donde la empresa pública VISOCAN, desarrollará una promoción de VPO en la U.A. F-16-b y al resto de propietarios en la U.A. F-16-a.

### CUADRO 3. PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN.

		Unidad inicial	Unidades redelimitadas	
		16	16 a)	16 b)
Superficie total	m2 s	9.592,43	4.784,25	4.519,02
edificabilidad	m2 c.	8.842,76	3.576,12	2.459,82
Edificabilidad Media	m2c/m2s	0,9218	0,7474	0,54

### CUADRO 4. COMPARACIÓN DE VARIACIÓN DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO MATERIAZABLE DE LOS PROPIETARIOS

	Aprovechamiento materializable inicial		Aprovechamiento materializable una vez redelimitadas las unidades		Diferencia
	UA 16		UA-16 a)	UA-16 b)	%
Propietarios de la UA 16 a)	4.784,25 x 0,9218=	4.410,12	3.576,12	-----	-16,11%
Propietarios de la UA 16 b)	4.519,02 x 0,9218=	4.165,63	-----	2.459,82	+16,11%

La diferencia de aprovechamientos una vez redelimitada las unidades es en el caso de la UA 16 a superior al 15% diferencia que favorece a los propietarios de la Unidad Restante. Esta diferencia es asumida por VISOCAN, quién asumirá de compromiso de urbanización de la totalidad del vial.

DILIGENCIA: Para tener constancia que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayuntamiento de La Frontera de aprobación

El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO,



Ag. José Manuel Álvarez Sanjafe

**DEFINITIVA**

EN SESION DE: 31 FNE. 2007

EL SECRETARIO



**CUADRO 5. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE CARGAS**

	Suelo total computable m2	Suelo de cesión m2		Suelo de Cesión de el aportado
		Viario	Total	%
UA. Inicial 16	9.592,43	2.223,46	2.223,46	23,17 %
UA Redelimitada 16a)	4.784,25	1804,15	1.804,15	35,56%
UA Redelimitada 16 b)	4.519,02	419,31	419,31	9,27 %

**8.- SOLUCIÓN ADOPTADA**

Las Unidades de Ejecución que inicialmente se proyectan se fraccionan de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie, conforme lo que establece la legislación urbanística aplicable, de conformidad con el artículo 23 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

Así se divide la Unidad primitiva en dos Unidades que se harán efectivas de la siguiente forma:

**UA-16 a).**

Situación: Frontera Centro (F-5)

Superficie total de la unidad de ejecución: 5.073,41 m<sup>2</sup>

Linderos: Según la configuración física que aparece en los planos.

Objetivo: Obtención de suelo con destino a apertura de nuevo viario, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluido en su ámbito respectivo.

Sistema de Actuación: Compensación

Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación de la redelimitación.

DILIGENCIA: Para tener constancia que antes de este documento he recibido por escrito el PLANO del Arto. de La Frontera de una unidad

**DEFINITIVA.**

EN SESION DE **31 ENE. 2007**

EL SECRETARIO.

El documento es copia fiel y exacta, su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO.

  
\*do. José Manuel Álvarez Sotofu





CUADRO DE SUPERFICIES UA 16 a)				
USOS	M <sup>2</sup> suelo	%	Edificabilidad M <sup>2</sup> construido	%
RESIDENCIAL MIXTA G-2 Manzanas 5.25	2.980,10 m <sup>2</sup>	64,43	2.980,10x 1,2 = 3.576,12	100
Viaro	1.804,15 m <sup>2</sup>	35,56	--	--
<b>TOTAL UNIDAD</b>	<b>4.784,25</b>	<b>100</b>	<b>3.576,12</b>	<b>100</b>

Fincas que comprende :

**FINCAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS UA-16 a)**

Nº CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPF. AFECTADA
35344-15	Ayuntamiento	702.26 m <sup>2</sup>
35344-30	Visocan	2.539.84 m <sup>2</sup>
35344-31	Visocan	390.80 m <sup>2</sup>
35344-32	Visocan	385.63 m <sup>2</sup>
35344-33	Visocan	970.42 m <sup>2</sup>
35344-35	Avilio Morales Febles	730.61 m <sup>2</sup>
35344-38	Visocan	363.48 m <sup>2</sup>
35344-39	Ramón Hernández Ramos	285.10 m <sup>2</sup>
35344-40	Piedad Casañas Pérez	1096.57 m <sup>2</sup>

El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.

UA-16 b).

Situación: Frontera Centro (F-5)

Superficie total de la unidad de ejecución: 4.519,02 m<sup>2</sup>

Linderos: Según la configuración física que aparece en los planos.

Objetivo: Obtención de suelo con destino a apertura de nuevo viario, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluido en su ámbito respectivo.

Sistema de Actuación: Compensación

Plazo : Cuatro años a partir de la aprobación de la redelimitación



EL SECRETARIO,

*José Manuel Álvarez Sanjafe*

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento se realizó un libro de FICHA del Ayto. de La Frontera de aprobación

**DEFINITIVA**

EN SECCION DE

31 ENE. 2007



EL SECRETARIO

CUADRO DE SUPERFICIES UA 3 b)				
USOS	M <sup>2</sup> suelo	%	Edificabilidad M <sup>2</sup> construidos	%
RESIDENCIAL Manzanas 5.8, 5.9, 5.23 Aislada	4.099,71	39,32	4.099,71 x 0,6=	100
Viario	419,31	9,27	--	--
TOTAL UNIDAD	4.519,02	100		100

FINCAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS UA-16b)

Nº CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPF. AFECTADA
35344-02	José Rebeso	348.78 m <sup>2</sup>
35344-38	Visocan	363.48 m <sup>2</sup>
35344-39	Ramón Hernández Ramos	285.10 m <sup>2</sup>
35344-40	Piedad Casañas Pérez	1096.57 m <sup>2</sup>
35344-43	Ayuntamiento	172.48 m <sup>2</sup>

El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO  
  
 Sr. D. José Manuel Álvarez Sanjafe

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este  
documento he reunido parecer del PLENO  
del Ayto. de La Frontera en aprobación

*DEFINITIVA*

EN SERVICIO DE

31 ENE. 2007

EL SECRETARIO



*[Handwritten signature]*

## 9.- ANEXOS

Se adjunta como anexos, la relación de propietarios de la unidad de Actuación UA-16 facilitada por el Ayuntamiento de Frontera, la ficha F-5 del Plan General de Frontera.

## 10.-CONCLUSIONES.

En base a lo expuesto queda demostrado que es perfectamente factible, el fraccionar la Unidad de Actuación 16, en dos subunidades conforme a la propuesta.

Las cargas correspondientes quedan asumidas a través de ambas unidades con el compromiso y deber de urbanización de los tramos de calle, correspondientes previstos en el Plan General y que da servicio a las manzanas, asumiendo la empresa VISOCAN el exceso de cargas de urbanización.

Las parcelas de referencia catastral 534440, 534435 y 534439, incluidas en el ámbito de la UA-F16 y siendo de propiedad privada, se les da la posibilidad de acuerdo al Convenio anexo a este expediente de materializar su aprovechamiento en la UA-F16 b, eximiéndolas de la calificación de UP y compensando las cargas urbanísticas inherentes a su parcela con la cesión de suelo necesario para el desarrollo del vial, en el marco de desarrollo de la UA f16-b.

Santa Cruz de Tenerife, a 01 de Diciembre de 2005

DILIGENCIA: Para tener constancia que se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 10.1 del Reglamento de la Ley de Urbanismo de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Fdo.

El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO,

EN SESION DE

*DEFINITIVA*  
31 ENE. 2007

EL SECRETARIO

  
*Jose Manuel Alvarez Santafe*

**Ana M. Zurita Expósito - Arquitecto**  
**Luisa del Toro Villavicencio - Asesor Jurídico**  
**ZOC ARQUITECTOS**



El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO,



*Don José Manuel Alvarez Santafé*

**DOCUMENTO I: PLANOS**

DILIGENCIA. Para hacer constar que sobre este  
documento se suscribió el acta del PLENO  
del Ayto. de La Frontera de aprobación

**DEFINITIVA**

EN SESIÓN DE

31 ENE. 2007

EL SECRETARIO



---- Limite UA-F16

PLANO:  
SITUACIÓN EN RELACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Nº:  
01

FECHA:  
NOV. 2005



El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.  
EL SECRETARIO



José Manuel Álvarez Sánchez

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este  
documento se realizó acuerdo del PLENO  
del Ayto. de La Frontera de aprobación

DERIVATIVA

31 ENE 2007



EL SECRETARIO

----- Límite UA-F16  
 — Límite de propiedad según catastro

01 Número Finca

PLANO:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

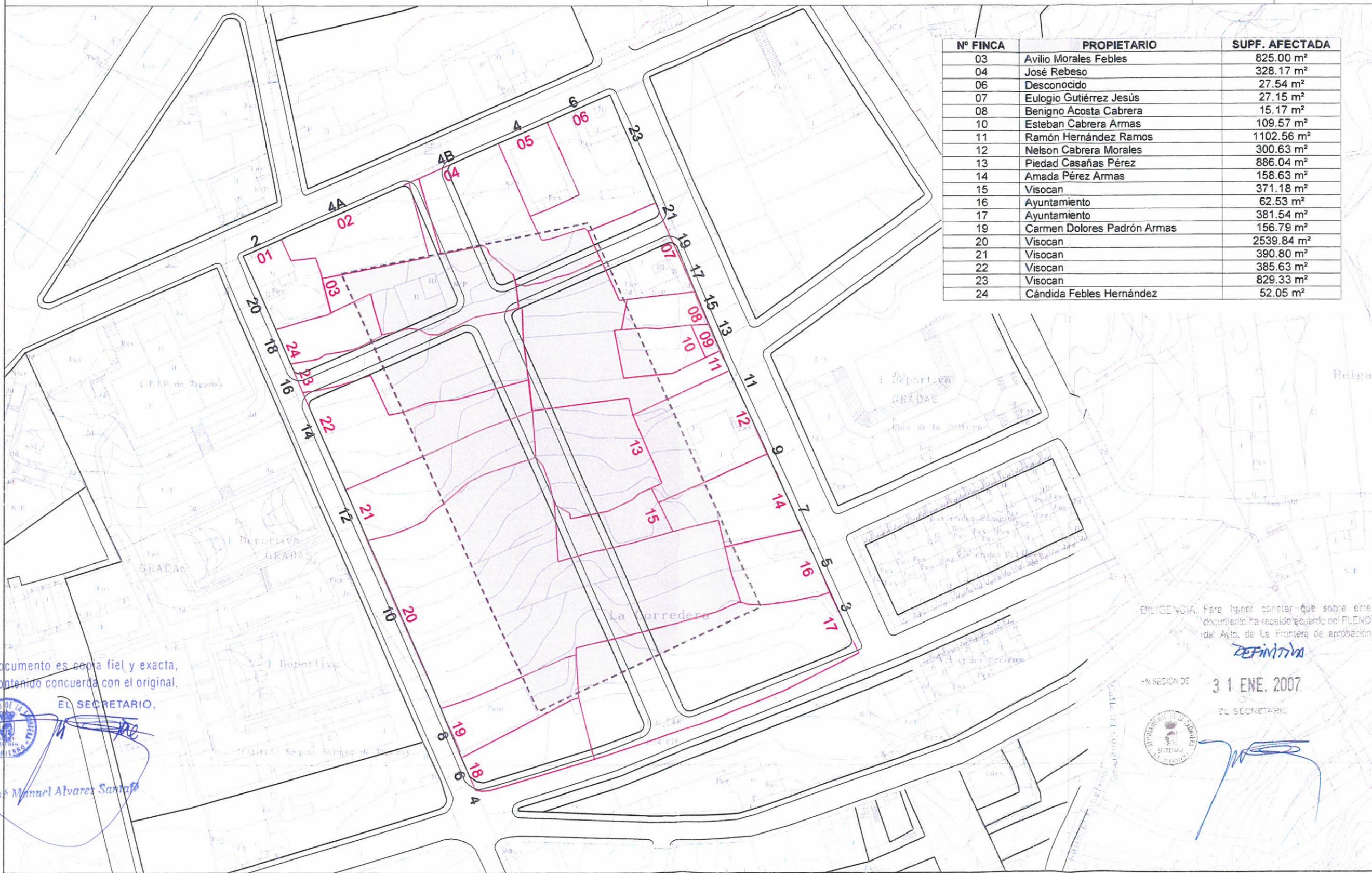
Nº:

02

FECHA:

NOV. 2005

Nº FINCA	PROPIETARIO	SUPF. AFECTADA
03	Avilio Morales Febles	825.00 m <sup>2</sup>
04	José Rebeso	328.17 m <sup>2</sup>
06	Desconocido	27.54 m <sup>2</sup>
07	Eulogio Gutiérrez Jesús	27.15 m <sup>2</sup>
08	Benigno Acosta Cabrera	15.17 m <sup>2</sup>
10	Esteban Cabrera Armas	109.57 m <sup>2</sup>
11	Ramón Hernández Ramos	1102.56 m <sup>2</sup>
12	Nelson Cabrera Morales	300.63 m <sup>2</sup>
13	Piedad Casañas Pérez	886.04 m <sup>2</sup>
14	Amada Pérez Armas	158.63 m <sup>2</sup>
15	Visocan	371.18 m <sup>2</sup>
16	Ayuntamiento	62.53 m <sup>2</sup>
17	Ayuntamiento	381.54 m <sup>2</sup>
19	Carmen Dolores Padrón Armas	156.79 m <sup>2</sup>
20	Visocan	2539.84 m <sup>2</sup>
21	Visocan	390.80 m <sup>2</sup>
22	Visocan	385.63 m <sup>2</sup>
23	Visocan	829.33 m <sup>2</sup>
24	Cándida Febles Hernández	52.05 m <sup>2</sup>



El documento es copia fiel y exacta,  
 su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO,



do José Manuel Álvarez Santafé

DILIGENCIA. Para hacer constar que sobre este  
 documento ha recaído acuerdo del PLENO  
 del Ayto. de La Frontera de aprobación

DEFINITIVA

EN SECIÓN DE

31 ENE. 2007

EL SECRETARIO



--- Limite UA-F16a  
 - - - Limite UA-F16b

PLANO:

PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN

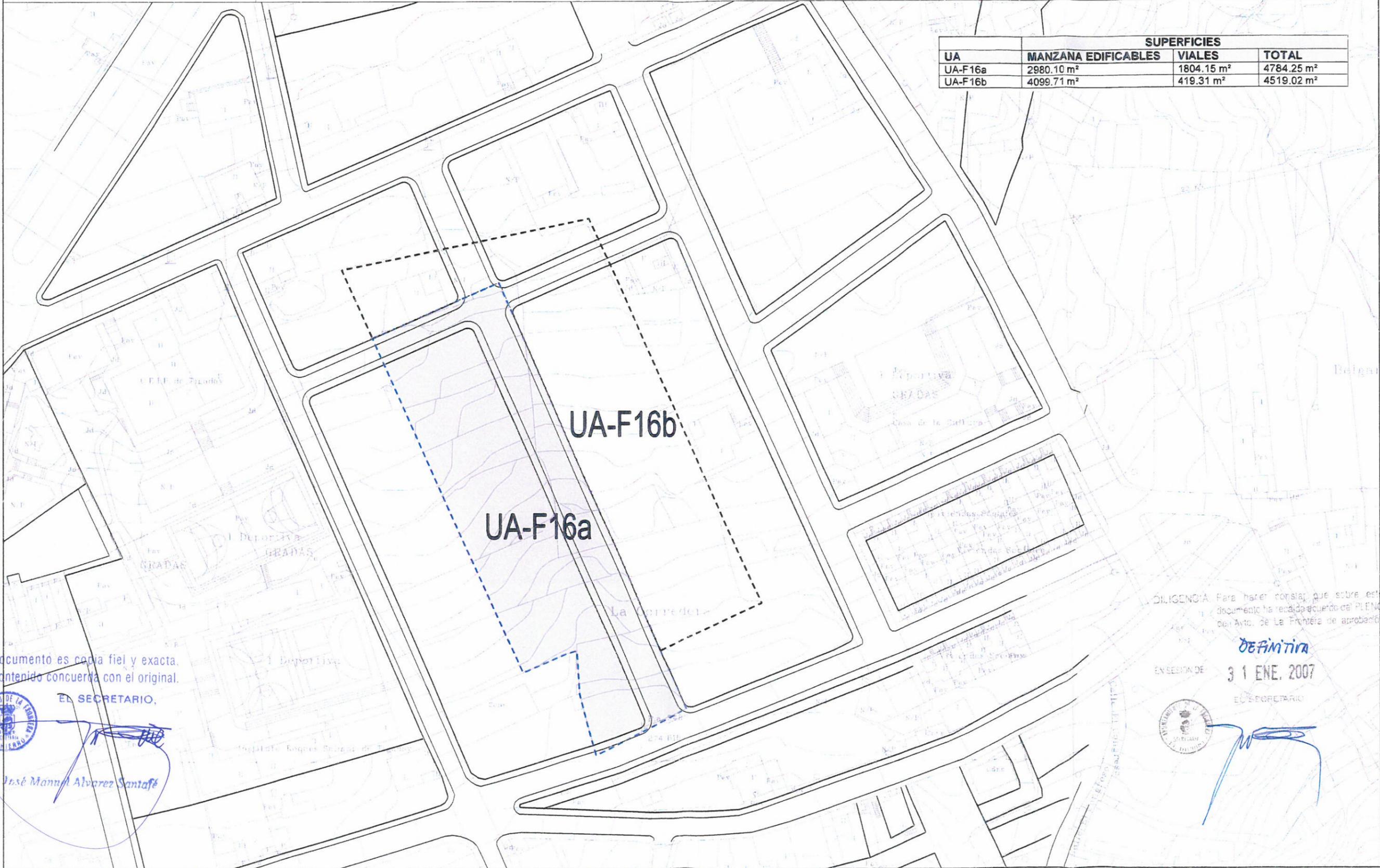
Nº:

03

FECHA:

NOV. 2005

UA	SUPERFICIES		
	MANZANA EDIFICABLES	VIALES	TOTAL
UA-F16a	2980.10 m <sup>2</sup>	1804.15 m <sup>2</sup>	4784.25 m <sup>2</sup>
UA-F16b	4099.71 m <sup>2</sup>	419.31 m <sup>2</sup>	4519.02 m <sup>2</sup>



El documento es copia fiel y exacta,  
 su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO,  
 José Manuel Álvarez Santafé

DILIGENCIA Para hacer constar que sobre este  
 documento ha recaído acuerdo del PLENIO  
 del Ayto. de La Frontera de aprobación

*Definitiva*

EN SESIÓN DE 31 ENE. 2007

EL SECRETARIO



*[Signature]*

--- Límite UA-F16a  
 — Límite de la propiedad según catastro

01 Número Finca

PLANO:

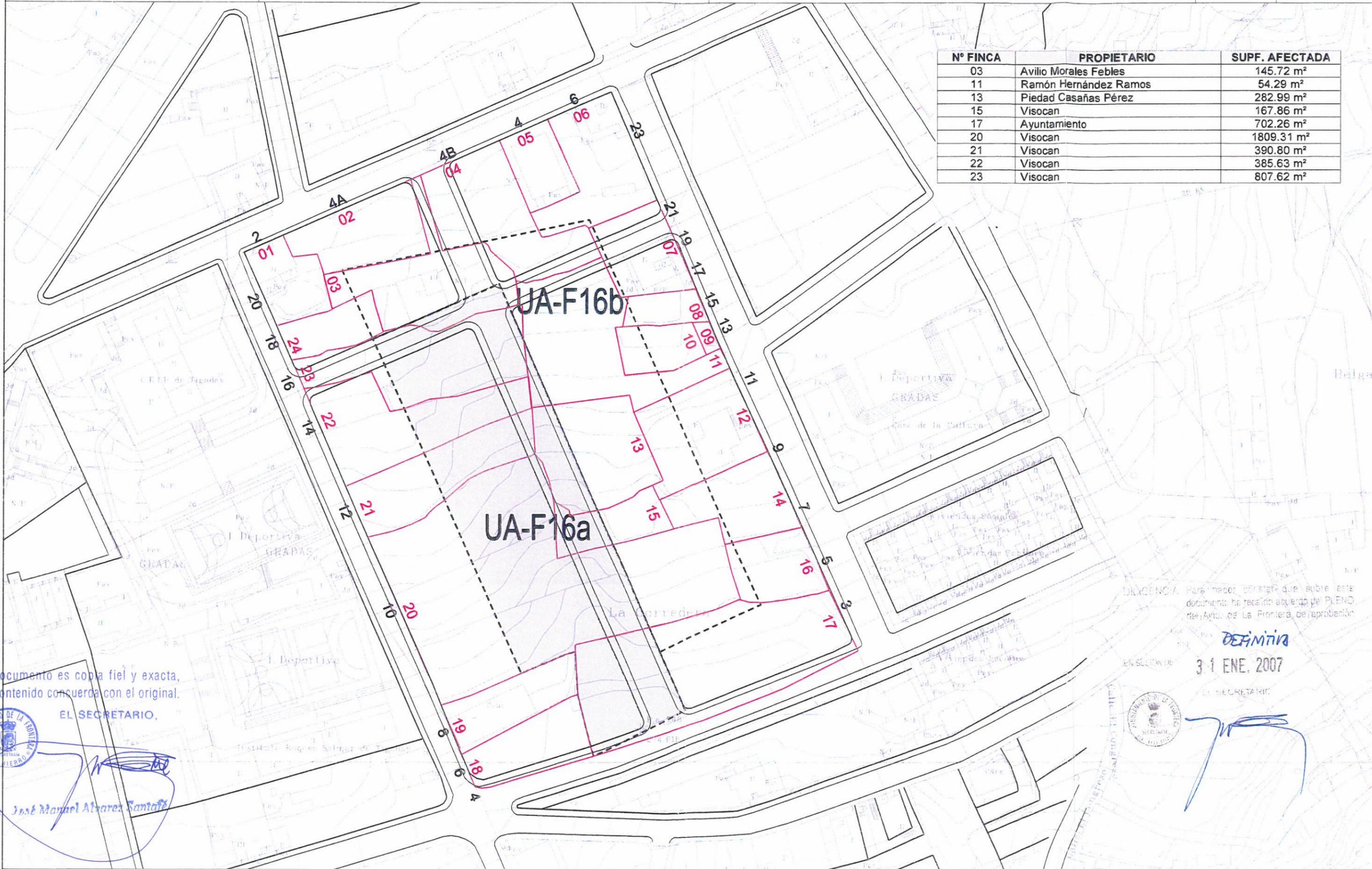
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD UA-F16a

Nº:

04

FECHA:  
 NOV. 2005

Nº FINCA	PROPIETARIO	SUPF. AFECTADA
03	Avilio Morales Febles	145.72 m <sup>2</sup>
11	Ramón Hernández Ramos	54.29 m <sup>2</sup>
13	Piedad Casañas Pérez	282.99 m <sup>2</sup>
15	Visocan	167.86 m <sup>2</sup>
17	Ayuntamiento	702.26 m <sup>2</sup>
20	Visocan	1809.31 m <sup>2</sup>
21	Visocan	390.80 m <sup>2</sup>
22	Visocan	385.63 m <sup>2</sup>
23	Visocan	807.62 m <sup>2</sup>



El documento es copia fiel y exacta,  
 su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO,



José Manuel Álvarez Santafé

DECLARACIÓN: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayuntamiento de La Frontera de aprobación

DEFINITIVA

EN SESIÓN DE 3-1 ENE. 2007

EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE  
ACTUACIÓN UA-F16A, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE FRONTERA**

En Frontera, a \*\*\*\*\* de diciembre de 2005.

De una parte, de D. Pedro Luis Casañas Padrón, mayor de edad, con domicilio profesional en la calle La Corredera s/n, del término municipal de Frontera, provisto del D.N.I. 42.051.382-E.

De otra parte, D. Avilio Morales Febles, mayor de edad, con domicilio en la calle El Rumbaso nº 6, de Frontera, provisto del D.N.I. 78.365.287-D.

D. Ramón Hernández Ramos, mayor de edad, con domicilio en la calle Confital nº 16, El Médano-Granadilla de Abona, provisto de N.I.F 41.884.920-B.

Dª Piedad Casañas Pérez, mayor de edad, con domicilio en la calle Belgara Alta nº 15, de Frontera, provisto de N.I.F 41.866.776-Z.

**INTERVIENEN**

D. Pedro Luis Casañas Padrón, en calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Frontera, y conforme a las atribuciones que tiene conferidas por el art. 21 de la Ley de Bases de Régimen Local, modificada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de modernización del gobierno local.

D. Avilio Morales Febles, en su propio nombre y derecho.

D. Ramón Hernández Ramos, en su propio nombre y derecho.

Dª Piedad Casañas Pérez, en su propio nombre y derecho.

Las partes, según intervienen, se reconocen con la capacidad legal necesaria y suficiente para el otorgamiento el presente **Convenio de Cooperación Urbanística** conforme previene el art. 246 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, en relación con lo dispuesto en el Capítulo IV del Título VII (art. 236 y concordantes) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, y en la representación que ostentan hacen constar los siguientes,

El documento es copia fiel y exacta.  
su contenido concuerda con el original.

EL SECRETARIO,



EL SECRETARIO,  
D. José Manuel Álvarez Santafé

DECLARACIÓN: Para cada copia que se abra este documento se hace constar en el E.M. del E.M. de la Provincia de Santa Cruz

**DEFINITIVA**

31 ENE 2007



## ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Frontera, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias con fecha de 4 de febrero de 2003 y publicado en el BOP de fecha 4 de marzo de 2003, delimitó varias Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado conforme a las previsiones y requisitos contenidos en el art. 94 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000.

**SEGUNDO.-** De entre las múltiples unidades de actuación delimitadas se encuentra la denominada UA-F16, encuadrada en la ficha del Plan General F-5 de suelo urbano, sobre el ámbito de dieciocho parcelas sitas en Frontera y con una superficie de nueve mil quinientos noventa y dos con cuarenta y tres (9.592,43) metros cuadrados. El Plan General de Frontera establece como objetivos de la unidad, entre otros, viabilizar el desarrollo de la gestión de la Unidad de Actuación, cumplimentar los deberes de cesión de terrenos destinados a viales y garantizar la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Más concretamente, la urbanización y cesión de la calle La Corredera y el ajuste y la alineación de las manzanas a la delimitación establecida por el planeamiento general.

Durante el desarrollo del Plan se ha podido comprobar que la gestión de dicha unidad ha resultado inviable, motivo por el que se está procediendo a redactar la pertinente Modificación Puntual del planeamiento general, para la redelimitación con subdivisión del ámbito original de la misma a fin de proceder a su fraccionamiento en dos unidades de menores dimensiones, para conseguir la más ágil gestión y el mejor desarrollo urbanístico de las mismas, garantizándose en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.

La modificación puntual en redacción, en definitiva, subdivide el ámbito de la UA-F16, en "UA-F16a" y "UA-F16b".

**TERCERO.-** La "UA-F16a" se encuentra formada por las parcelas catastrales siguientes:

- a) La 35344-33, 35344-32, 35344-31, 35344-30 y 35344-38, propiedad de la entidad Viviendas Sociales de Canarias S.A. (Visocan).
- b) La 35344-15, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Frontera.

c) Parte de la parcela catastral 35344-40, propiedad de D<sup>a</sup> Piedad Casañas Pérez.

EL SECRETARIO,  
  
*do. José Manuel Álvarez Santiago*

**DEFINITIVA**  
31 ENE. 2007  
  




con Inocencio Morales Padrón, al Norte, propiedad de Herederos de D. Santiago González Cabrera, al Este con Olinda Pérez Cabrera y al Oeste camino de Amador .

Título: adquirida por el título compraventa otorgada por D. Valentín Plasencia Cejas y formalizada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife D. José M<sup>a</sup> Delgado Bello con fecha 22 de diciembre de 2.004 con el número 4.081 de Protocolo.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 190, folio 125, libro 13, Finca 2.252, Inscripción 2<sup>a</sup>.

\* Urbana: Solar en el Barrio de Tigaday, término municipal de Frontera, Isla del Hierro, que tiene una superficie de 3.870 metros cuadrados, que linda: al Sur, con D. Marcos Lima Cabrera, al Norte, con D. Eulogio Gutiérrez Jesús y D. Jacinto García Cabrera, al Este con Herederos de Marcos Pérez Padrón y al Oeste camino de Amador .

Título: adquirida por el título compraventa otorgada por D. Inocencio Morales Padrón y formalizada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife D. José M<sup>a</sup> Delgado Bello con fecha 14 de junio de 2.004 con el número 1.898 de Protocolo.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 227 folio 14, libro 20 Finca 3.576, Inscripción 2<sup>a</sup>.

B) El Excmo. Ayuntamiento de Frontera, posee el pleno dominio sobre la siguiente finca:

\* Urbana: Solar en el Barrio de Tigaday, término municipal de Frontera, Isla del Hierro, que tiene una superficie de 2.100 metros cuadrados, que linda: al Sur, Calle Nuestra Sra de Los Reyes, al Norte, Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias S.A, al Este Calle Dos, según datos catastrales, actualmente Calle Eulogio Gutiérrez y al Oeste, Carmen Dolores Padrón Armas y Francisco Cejas Padrón.

Título: adquirida por el título de documento público, ante el Notario María Palomo Zaldo Pérez, bajo el número trescientos ochenta y nueve, el día cinco de septiembre de mil novecientos noventa y dos.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo \*\*\*, folio, \*\*\*\*, libro \*\*\*\*.

C) D<sup>a</sup> Piedad Casañas Pérez, posee el pleno dominio sobre la siguiente finca:

\* Urbana: Solar en el Barrio de Tigaday, término municipal de Frontera, Isla del Hierro, que tiene una superficie de 1.032 metros cuadrados, que linda: al Sur, Eligio Gutiérrez, al Norte, Eligio Gutiérrez, al Este Nelson Cabrera Morales y al Oeste Valentín Plasencia Cejas.

Título: adquirida por el título de documento público, ante el Notario \*\*\*\*\*.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 276, folio, 206, libro 35.

Se hace constar que una superficie de trescientos veinticuatro con veintitrés metros cuadrados m<sup>2</sup>, forma parte de la UA-F16a.

D) D. Avilio Morales Febles, posee el pleno dominio sobre la siguiente finca:

\* Urbana: Solar en Belgara, término municipal de Frontera, Isla del Hierro, que tiene una superficie de 956 metros cuadrados, que linda: derecha (entrando); Horacio Armas Rodríguez y Cándida Febles Hernández, izquierda, Mauro Fleitas Lima y Ramón Hernández Ramos y frente Jacobina Rebozo Benítez y

El documento es copia fiel y exacta.  
su contenido concuerda con el original

EL SECRETARIO  
  
Manuel Alvarez Santiago

EX SESION DE 31 FNE. 2007



DEFINITIVA

calle de su situación. Título: adquirida por el título de documento público, ante el Notario Beatriz Martín Piñeiro.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad al finca 1.898, folio, 229, libro 11. TOMO 181

Se hace constar que una superficie de veintisiete con veinticuatro metros cuadrados m2, forma parte de la UA-F16a.

E) D. Ramón Hernández Ramos, posee el pleno dominio sobre la siguiente finca:

\* Urbana: Solar en Belgara, término municipal de Frontera, Isla del Hierro, que tiene una superficie de 892 metros cuadrados, que linda: al Sur, Piedad Casañas Pérez, al Norte, Mauro Fleitas Lima, al Este Esteban Cabrera Machín, Elías Acosta Padrón y al Oeste Francisco González Gutiérrez y resto finca matriz .

Título: adquirida por el título de documento público ante el Notario D. Demetrio Jiménez Orte.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 290, folio, 168, libro 42.

Se hace constar que una superficie de quince con cuarenta y seis metros cuadrados m2, forma parte de la UA-F16a.

**QUINTO.-** Por otro lado es de reseñar que parte de las parcelas propiedad de D<sup>a</sup> Piedad Casañas Pérez, D. Ramón Hernández Ramos y D. Avilio Morales Febles, también forman parte de la anteriormente denominada "UA-F16b", donde se materializarán los aprovechamientos urbanísticos de la totalidad de cada una de las parcelas propiedad de éstos propietarios, en el marco del desarrollo de esta nueva unidad (UA-F16b).

**SEXTO.-** Conforme a la legislación vigente aplicable, la inclusión de todas estas parcelas en una unidad de actuación las vincula al proceso urbanizador y edificatorio y al cumplimiento de los deberes legales según el régimen jurídico aplicable y a la ordenación prevista en el planeamiento general, debiendo de asumir los propietarios afectados los gastos de gestión y ejecución de la actuación, de acuerdo a lo establecido legalmente.

Con motivo de lo anterior, es objeto del presente Convenio, establecer las condiciones de desarrollo de la denominada UA-F16a, a cuyo fin, se ha de convenir con algunos de los propietarios la cesión de parte de sus propiedades a fin de dar viabilidad a la gestión urbanística de esta Unidad de Actuación. Por ello en cumplimiento de cuanto antecede, las partes se comprometen a suscribir el presente Convenio y a obligarse al cumplimiento de las siguientes,

### ESTIPULACIONES

#### **PRIMERA.- COMPROMISOS A ASUMIR POR LOS PROPIETARIOS D. AVILIO MORALES FEBLES, DON RAMON HERNANDEZ RAMOS Y D<sup>a</sup> PIEDAD CASAÑAS PÉREZ.**

Los propietarios D<sup>a</sup> Piedad Casañas Pérez, D. Ramón Hernández Ramos y D. Avilio Morales Febles, asumen el compromiso de ceder a favor del Excmo. Ayuntamiento de Frontera la parte de superficie de sus parcelas (incluidas en el ámbito de la UA-F16a) afectadas por viario público, conforme se indica y señala en el documento de Modificación Puntual del Plan General de

EL SECRETARIO,  
  
José Manuel Álvarez Santafé

31 ENE. 2007  
  
DEFINITIVA

Ordenación Urbana de Frontera, Redelimitación de la Unidad de Actuación UA-F16.

**SEGUNDA.- COMPROMISOS A ASUMIR POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FRONTERA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Frontera se compromete a:

1.- Garantizar a los propietarios intervinientes que el aprovechamiento urbanístico correspondiente a las partes de parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-F16a, propiedad de los anteriores Señores y afectadas por la futura ejecución de un vial público, se materialice en la Unidad de Actuación colindante, denominada UA-F16b.

2.- Eximir a las parcelas de éstos propietarios de la calificación de VP (vivienda protegidas).

3.- Compensar las cargas urbanísticas inherentes a sus parcelas, incluidas en el ámbito de la UA-F16b, con la cesión de suelo necesario para el vial realizada en la UA-F16a; todo ello, en el marco del desarrollo de la primera unidad. Es decir, que una vez se desarrolle la unidad UA-F16b, las cargas urbanísticas inherentes a las parcelas propiedad de D. Ramón Hernández Ramos, D<sup>a</sup> Piedad Casañas Pérez y D. Avilio Morales Febles, incluidas dentro del ámbito de ésta última, se compensarán habida cuenta de la cesión de suelo realizada para la ejecución del vial dentro del contexto de la UA-F16a, todo ello a prorrata de la parte de suelo que ha sido objeto de cesión.

**TERCERA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA.-** En el supuesto de que la aprobación definitiva del documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Frontera, Redelimitación de la UA-F16, modifíquese sustancialmente los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico de Cooperación, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

**CUARTA.- PROCEDIMIENTO APROBATORIO Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-** Conforme dispone el art. 247 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, una vez negociado y suscrito el presente Convenio, ya fuere antes o durante el período de información pública del documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Frontera, Redelimitación de la UA-16F, pasará a formar parte necesariamente de la documentación del proyecto de la Modificación Puntual como anexo a él.

Si el presente Convenio quedare suscrito e incorporado a la documentación del proyecto de la Modificación Puntual de forma previa al trámite de información pública del éste, ello supone el cumplimiento del principio de publicidad a que se hace alusión en el art. 247.3 del Reglamento antes mencionado.

En caso contrario, deberá someterse al preceptivo trámite de información pública independiente que consagra el art. 248 del mismo Reglamento y art. 237 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, que determina la inserción de los oportunos anuncios en el Boletín Oficial correspondiente y, en al menos, uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, por término no inferior a veinte días.



EL SECRETARIO,  
*José Manuel Álvarez Santafé*

*DEFINITIVA*

31 FNE. 2007



El Convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, todo ello conforme previene el art. 248, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

#### QUINTA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL PRESENTE CONVENIO.-

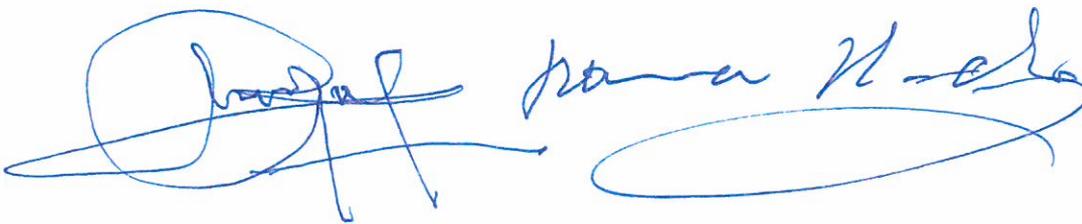
El presente Convenio Urbanístico de Cooperación surte los mismos efectos y tendrá, de conformidad con lo establecido en el art. 247, apartado tercero, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/04, de 21 de diciembre, el contenido y el alcance exigible a un instrumento de gestión urbanística, surtiendo los mismos efectos parcelatorios que el de las licencia de segregación.

Una vez protocolizado mediante certificación expedida por la Administración actuante, se elevará al Registro de la Propiedad para su inscripción registral, conforme determina el art. 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Los gastos, tasas e impuestos que en su caso se generen por la tramitación del presente Convenio Urbanístico, o se deriven de la elevación a público del este documento, serán en su totalidad de cuenta y a cargo deL Excmo. Ayuntamiento de Frontera.

Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la propia ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente Convenio.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.



DILIGENCIA: Para todos los fines que tocase y que correspondan al presente libro de actas del PLENO del Ayuntamiento de Frontera de conformidad.

DE FINITIVA.

EN SECCION DE 31 ENE. 2007

El documento es copia fiel y exacta,  
su contenido concuerda con el original.



EL SECRETARIO,

José Manuel Alvarez Santafé

