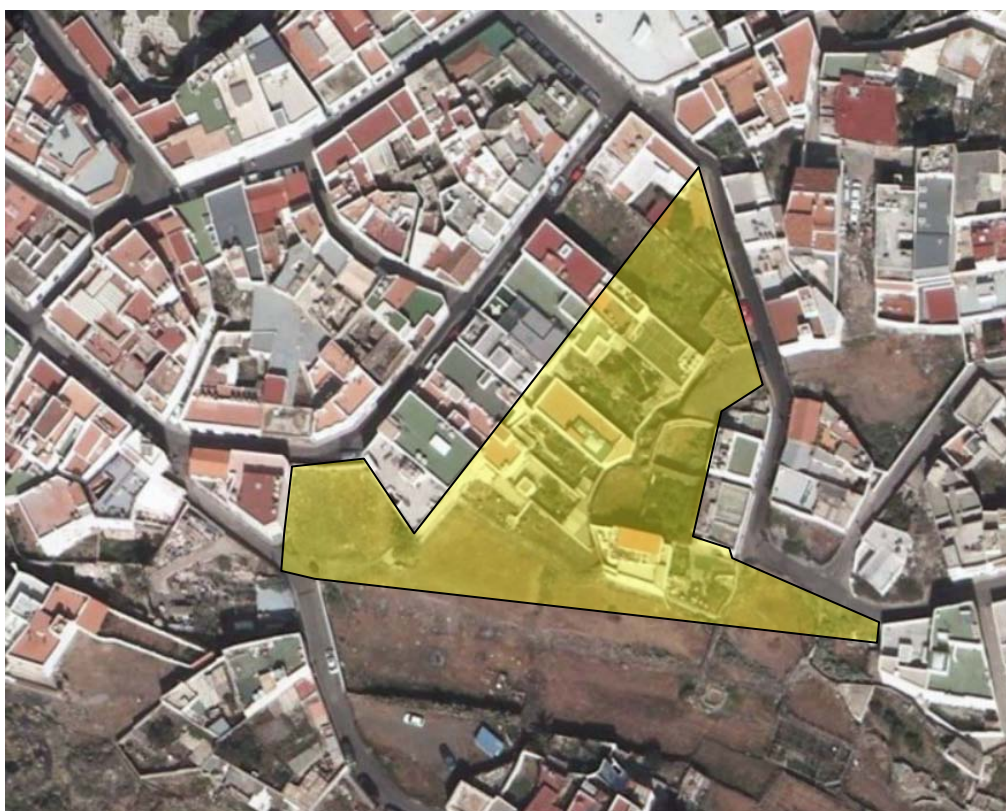


**REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AGAETE,
ADAPTACIÓN BÁSICA AL D.L. 1/2000, EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7.**



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

REDACTOR: SALVADOR VICARIO ORTEGA, arquitecto.

FECHA: Enero 2016

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AGAETE, ADAPTACIÓN BÁSICA AL D.L. 1/2000, EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7.

ÍNDICE DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES

2.- CONVENIO URBANÍSTICO

2.1.- PARCELA OBJETO DE CONVENIO. SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE PGO.

2.2.- FALTA DE ADECUACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN Y CALIFICACIÓN OTORGADA POR EL VIGENTE PGO A LA PARCELA SITA EN C/GUAYARMINA Nº 46-48.

2.3.- INTERÉS GENERAL DE LA CONEXIÓN C/ SAN GERMÁN CON C/GUAYARMINA.

2.4.- OBJETO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE PLENO DEL OBJETO DEL CONVENIO MEDIANTE LA PRESENTE REVISIÓN PARCIAL PGO.

3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE

3.1.- SOBRE LA CATEGORIZACIÓN COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARCELA SITA EN C/GUAYARMINA Nº46-48.

3.2.- SOBRE LA REDELIMITACIÓN DE LA AUA-7 PARA LA EXCLUSIÓN DE SU ÁMBITO DE LA PARCELA SITA EN C/GUAYARMINA Nº46-48.

3.3.- SOBRE LA REORDENACIÓN DEL SUELO OCUPADO POR LA PARCELA C/GUAYARMINA Nº46-48.

3.4.- SOBRE LA INCORPORACIÓN DE ESPACIO LIBRE.

4.- INNECESARIEDAD DE ACTUALIZAR EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.1.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

5.2.- ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

6.- NATURALEZA DE LA ALTERACIÓN.

7.- INNECESARIEDAD DEL TRÁMITE DE AVANCE.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

8.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO SIGNIFICACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

9.- DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA PARA SUSTITUIR A LA DEL PGO VIGENTE.

ANEXOS.

ANEXO 1.- CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

ANEXO 2.- DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA PARA SUSTITUIR A LA DEL PGO VIGENTE.

1.- ANTECEDENTES

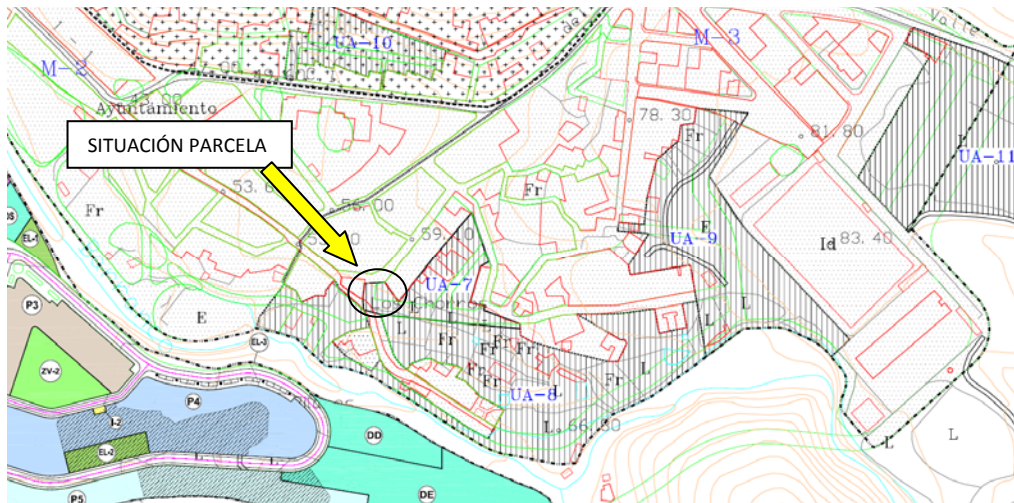
El vigente Plan General de Ordenación, adaptación básica, de Agaete cuenta con aprobación definitiva parcial en COTMAC de fecha 05/11/2003, acuerdo publicado en el BOC de fecha 14/04/2004, y publicación de la normativa en el BOP de 3/05/2004. Con fecha 28/07/2005 la COTMAC acuerda la aprobación de áreas suspendidas de la adaptación básica del PGO de Agaete en Las Moriscas (BOC 16/09/2005).

Tras su entrada en vigor, las alteraciones del documento del PGO de Agaete se han realizado mediante diferentes modificaciones puntuales, así como una Revisión Parcial del PGO de Agaete, la correspondiente al Sector Las Candelarias (COTMAC 20/12/2013).

La Revisión Parcial del PGO de Agaete que se propone en este documento tiene su origen en el convenio urbanístico de planeamiento (que se incluye como anexo del presente documento) suscrito entre el Ayuntamiento de Agaete y D. Adrian Cruz Suárez y Doña Teresa de Jesús Rosario Jiménez, propietarios estos últimos de la parcela objeto del convenio sita en la calle Guayarmina, nº46-48.



Dicha parcela resulta clasificada y categorizada en el vigente planeamiento como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, resultando incluida en la **ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº 7**. La ordenación establecida por el PGO sobre dicha parcela es la previsión de un viario de ocho metros de ancho como unión de la c/San Germán con la c/Guayarmina, afección parcial de otro viario previsto al sur de la referida AUA-7 y resto calificado con uso residencial, 2 plantas de altura máxima y edificabilidad 1,6 m²/m².



Resultando de interés general agilizar la obtención gratuita del referido viario de ocho metros de ancho previsto como unión de la c/San Germán con la c/Guayarmina, que ha de resolver los actuales problemas de accesibilidad al conjunto de viviendas que tienen su único acceso por la calle San Germán a través del estrangulamiento que se produce en su conexión con la calle Guayarmina y, de otro lado, reconociendo que la parcela de los particulares, con fachada a la calle Guayarmina cuenta, en igualdad de condiciones de todas las parcelas de la referida calle, con todos los servicios urbanísticos (incluidos encintado, pavimentación de aceras y alumbrado público) para que pueda categorizarse como **SUELO URBANO CONSOLIDADO**, el convenio urbanístico de planeamiento propone la alteración de las condiciones urbanísticas que afectan a dicha parcela a través de la presente **Revisión Parcial del PGO de Agaete en el ámbito de la AUA-7**.

2.- CONVENIO URBANÍSTICO

Como se ha señalado, la presente **Revisión Parcial del PGO de Agaete en el ámbito de la AUA-7**, tiene su origen en convenio urbanístico de planeamiento, al cual se vincula, entre el Ayuntamiento de Agaete y D. Adrian Cruz Suárez y Doña Teresa de Jesús Rosario Jiménez.

Estos últimos, propietarios de la parcela sita en la calle Guayarmina, nº46-48, que resulta afectada en el vigente PGO de Agaete por viario previsto como unión de la c/San Germán con la c/Guayarmina.

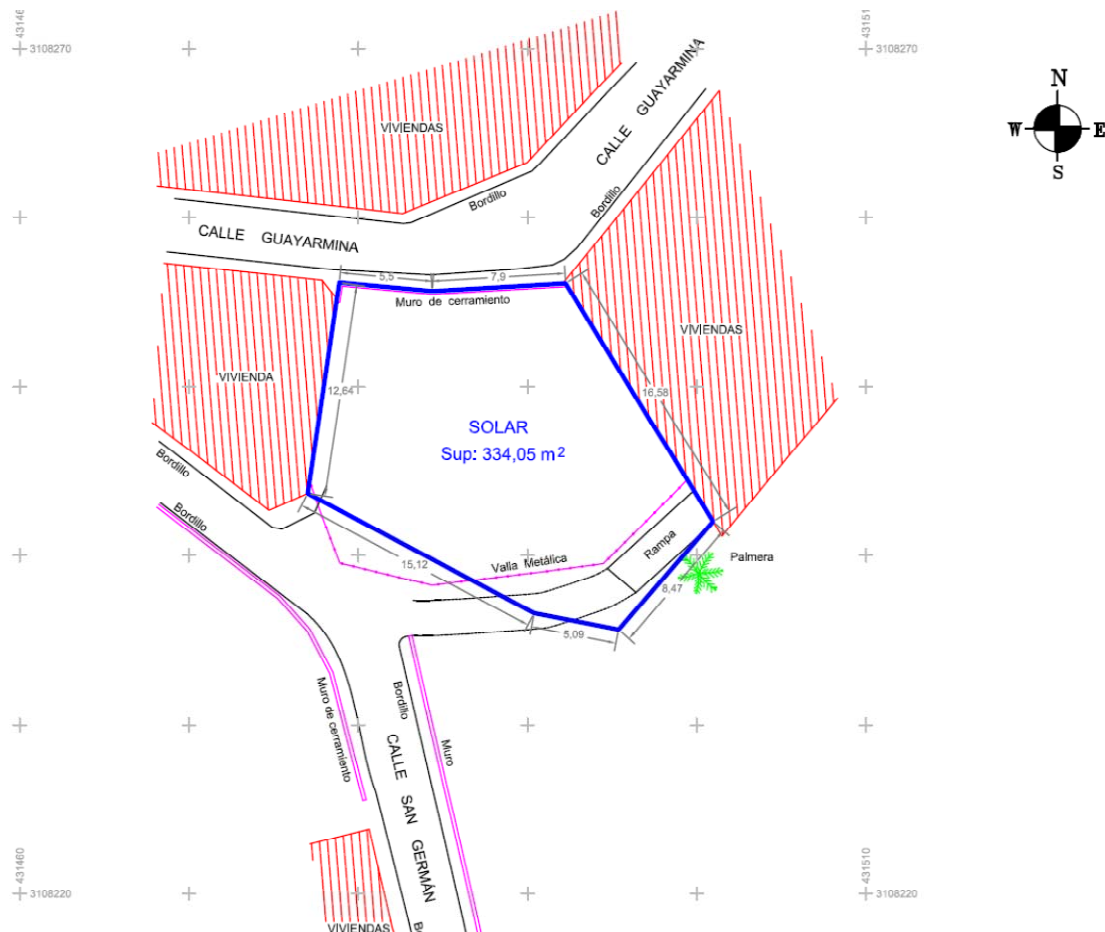
2.1.- PARCELA OBJETO DE CONVENIO. SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE PGO.

D. ADRIAN CRUZ SUÁREZ y DÑA. TERESA DE JESÚS ROSARIO JIMÉNEZ son propietarios en pleno dominio de las fincas urbanas que se describen, según reza en la escritura de compraventa de fecha 4 de diciembre de 2002 ante el Notario D. José-Luis Mejías Gómez:

1) SOLAR situado en la calle Guayarmina, número 46, en el término municipal de Agaete, que mide aproximadamente unos CIENTO METROS CUADRADOS, y que LINDA: Derecha entrando, con casa de Juan José García Rosario; Izquierda, con solar de Don Roque Octavio Martín Dámaso; al Fondo; con calle San Germán y serventía de varios; y Frontis, con la calle de situación.

2) SOLAR, situado en la calle Guayarmina, número 46 (hoy 48), en el término municipal de Agaete, que tiene una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, descontando ya los metros afectados por el ensanche de la mencionada calle. LINDA: Al Naciente; con casa de Don Manuel y Doña Pino Cruz Suárez; al Poniente, con solar de Herederos de Don Antonio Bermúdez Álamo; al Norte, con calle Guayarmina; y al Sur, con solares de herederos de Don Matías Mendoza Martín.

Según levantamiento planimétrico realizado por el Ingeniero T. en Topografía D. Valentín Daniel Jordán Martel de fecha 22/09/2010, y visado colegial 22/09/2010, la delimitación del conjunto de los dos solares se corresponde con la reflejada en el plano cuyo detalle se incorpora y su superficie real asciende a 334,05 m².



Detalle levantamiento planimétrico realizado por el Ingeniero T. en Topografía D. Valentín Daniel Jordán Martel.

Por tanto, previa agrupación de los mismos, constituyen una finca única resultante con la siguiente descripción y linderos:

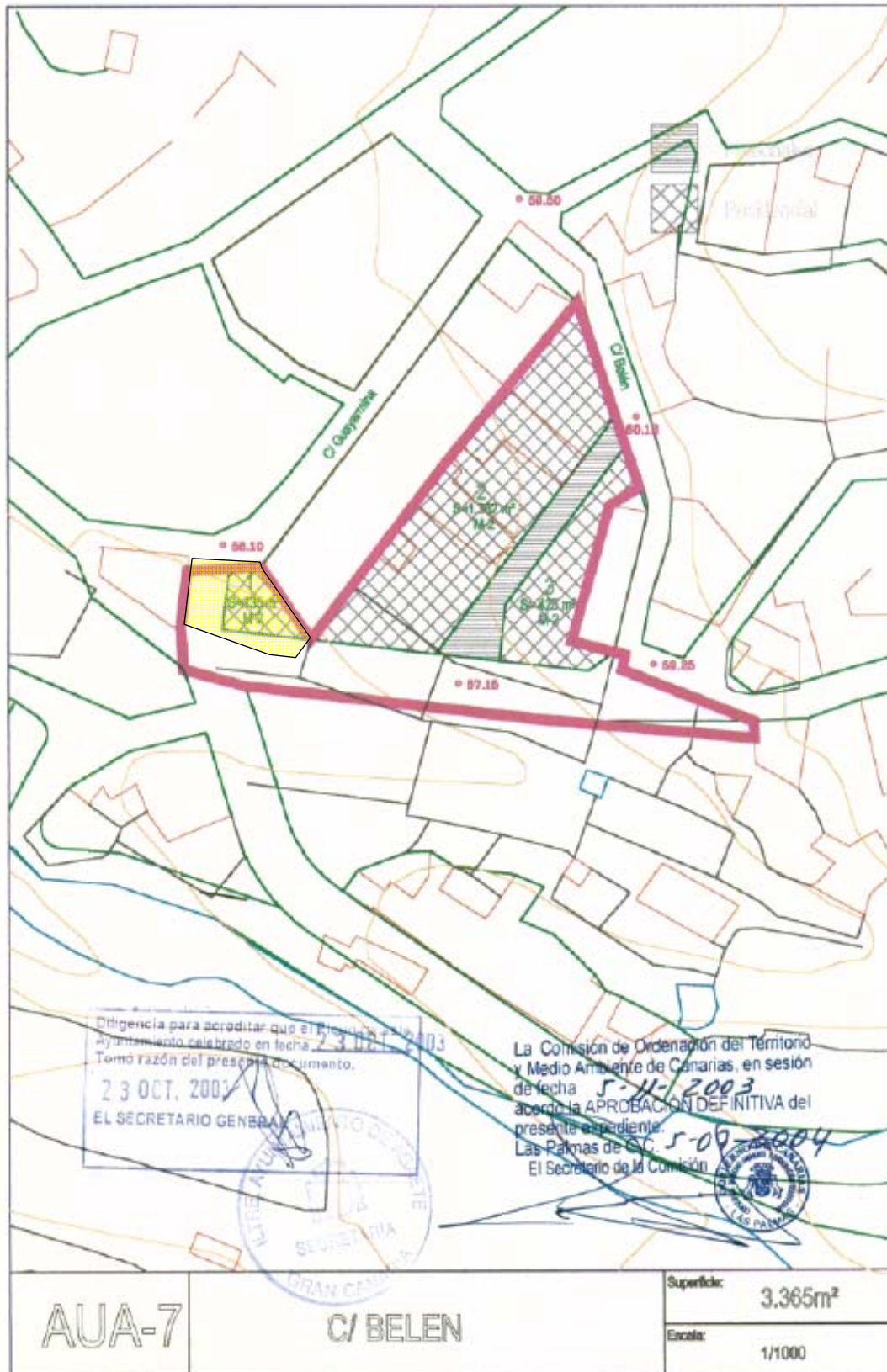
SOLAR situado en la calle Guayarmina, números 46-48, en el término municipal de Agaete, que tiene una extensión superficial de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON CINCO METROS CUADRADOS, según levantamiento planimétrico encajado en la realidad física, y descontando ya los metros afectados por el ensanche de la mencionada calle. LINDA: Al Naciente, con casa de Don Manuel y Doña Pino Cruz Suárez; al Poniente, con casa de Juan José García Rosario; al Norte, con calle Guayarmina; y al Sur, con calle San Germán, serventía de varios y con solares de herederos de Don Matías Mendoza Martín.

La referida parcela resultante, con la superficie total de 334,05 m², es la que referiremos como parcela objeto del convenio.



Situación de la parcela objeto de convenio sobre ortofoto, en encaje levantamiento planimétrico del Ingeniero Técnico en Topografía D. Valentín Daniel Jordán Martel.

El vigente Plan General de Ordenación, adaptación básica, de Agaete clasifica y categoriza la referida parcela como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, incluyéndola en la **ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº 7**. La ordenación establecida por el PGO sobre dicha parcela es la previsión de un viario de ocho metros de ancho como unión de la c/San Germán con la c/Guayarmina, afección parcial de otro viario previsto al sur de la referida AUA-7 y resto calificado con uso residencial 2 plantas de altura máxima y edificabilidad 1,6 m²/m².



Encaje aproximado situación parcela sobre plano delimitación y ordenación AUA-7 del PGO.

ART.154.- ACTUACION URBANA AISLADA N° 7. C/ BELEN

FORMADA POR LOS TERRENOS INTERIORES A LA MANZANA FORMADA POR LAS CALLES GUAYARMINA, BELEN Y NUEVA CALLE.

SUPERFICIE PARCELAS RESIDENCIALES: 1.912 M2

SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES-EQUIPAMIENTO: -

SUPERFICIE VIALES: 1.453 M2.

SUPERFICIE TOTAL: 3.365 M2.

SUPERFICIE EDIFICABLE: 3.059 M2

COEF. EDIFICABILIDAD SECTOR: 0.9091 M2/M2

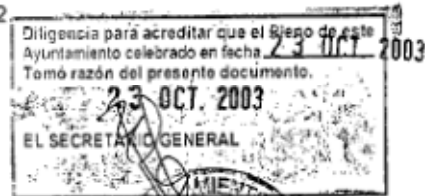
Nº MAXIMO DE VIVENDAS: 25

ALTURA MAXIMA: 2 PLANTAS

ANCHURA CALLE PRINCIPAL: 10 M.

ANCHURA CALLE TRANSVERSAL: 8 M.

ANCHURA PEATONAL: 5 M.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 5-11-2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 5-12-2004 El Secretario de la Comisión

SE DEBERÁ GARANTIZAR UNA PLAZA DE APARCAMIENTO FUERA DE LA RED VIARIA POR CADA VIVIENDA Y POR CADA 50 M2 UTILES CUALQUIER OTRO USO.

SISTEMA DE EJECUCION: PRIVADO

CASO DE INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS EL AYUNTAMIENTO PODRA ACORDAR EL CAMBIO DEL SISTEMA DE EJECUCION.

EL PLANO ADJUNTO SEÑALA LA DELIMITACION DE LA ACTUACIÓN URBANA AISLADA.

LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE SE SEÑALEN COMO SISTEMAS GENERALES CORRESPONDERAN A LA ADMINISTRACION.

LA NORMATIVA URBANISTICA A APLICAR SERAN LAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA LO NO SEÑALADO EXPRESAMENTE EN LA ACTUACIÓN URBANA AISLADA.

LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA A APLICAR SERA LA DE MANZANA CERRADA.

CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS:

Nº PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACION	ALTURA	EDIFICABILIDAD
1.....	135,00.....	80%.....	2PL.....	216,00
2.....	1.352,00.....	80%.....	2PL.....	2.163,00
3.....	425,00.....	80%.....	2PL.....	680,00

Detalle condiciones de desarrollo de la AUA-7 del vigente PGO.

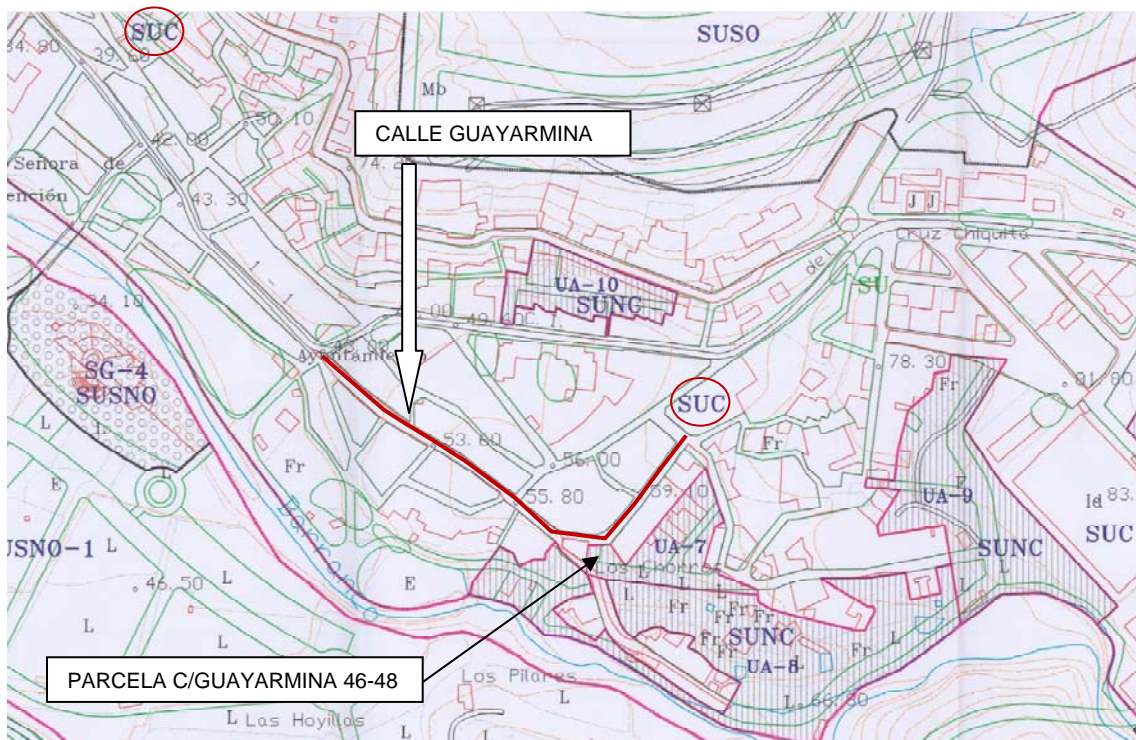
2.2.- FALTA DE ADECUACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN Y CALIFICACIÓN OTORGADA POR EL VIGENTE PGO A LA PARCELA SITA EN C/GUAYARMINA Nº 46-48.

La parcela propiedad de D. Adrian Cruz Suárez y Dña. Teresa de Jesús Rosario Jiménez presenta fachada hacia la c/Guayarmina, como indica su número de gobierno 46-48. Con una longitud de 13,40 metros de fachada hacia dicha calle, siendo el fondo de parcela variable, y prácticamente coincidente con el fondo de las viviendas que se ubican en cada uno de sus linderos este y oeste.



Fachada hacia la calle Guayarmina de la parcela de D. Adrian Cruz Suárez y Dña. Teresa de Jesús Rosario Jiménez. Obsérvese en la imagen el encintado, pavimentación de aceras y alumbrado público.

La calle Guayarmina tiene todos los servicios urbanísticos, incluidos encintado, pavimentación de aceras y alumbrado público lo que, con carácter reglado, supone su categorización como **SUELO URBANO CONSOLIDADO** (artículos 50 y 51 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) . Sin embargo, el PGO ha excluido de dicha categorización la parcela sita en la c/Guayarmina nº46-48 para categorizarla como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, cuando reúnen las mismas condiciones urbanísticas que el resto de la calle Guayarmina.



Detalle plano 13.4 "Suelo Urbano y apto para urbanizar. Sistemas generales" del PGO, adaptación básica, en el que se señala la calle Guayarmina integrada en el suelo urbano consolidado.

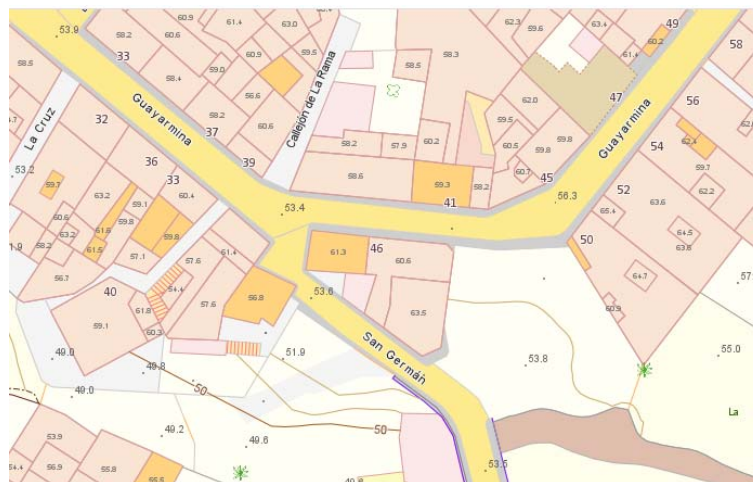
De otro lado resulta incongruente la ordenación dada por el vigente PGO a la **parcela 1 de la AUA-7** (según denominación de la ficha) en cuanto que se limita su altura máxima a dos plantas y se limita su edificabilidad a 1,6 m2/m2, **sin guardar la homogeneidad del resto de la calle Guayarmina** donde el **PGO establece una ordenanza M-3**, esto es, altura máxima de tres plantas y edificabilidad de 2,60 m2/m2.



Detalle plano 14.4 "Ordenanzas en Suelo Urbano" del PGO, adaptación básica, en el que se sombrea en amarillo la zona con ordenanza M-3, en trazo azul la calle Guayarmina, y en rojo la parcela que resulta edificable con ordenanza 2 plantas/edificabilidad 1,6 m2/m2.

2.3.- INTERÉS GENERAL DE LA CONEXIÓN C/ SAN GERMÁN CON C/GUAYARMINA.

En la actualidad, el conjunto de viviendas del municipio que tienen su único acceso por la calle San Germán ven limitada su accesibilidad por el estrangulamiento de la vía que se produce en su conexión con la calle Guayarmina.





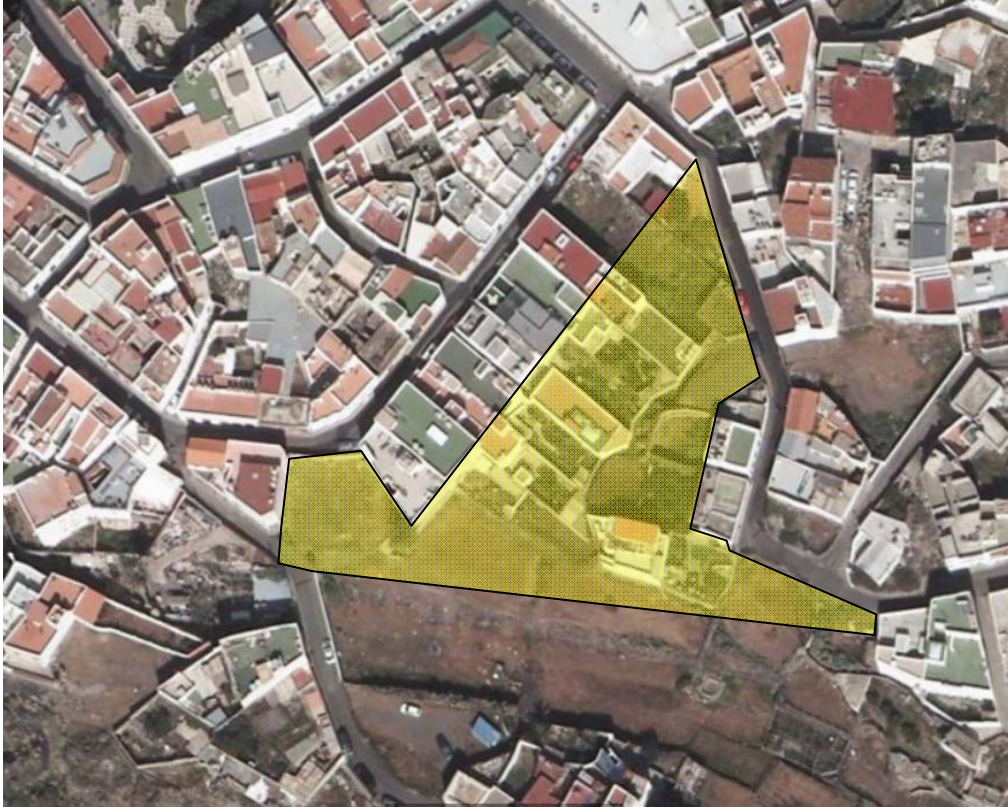
El estrechamiento, que se produce justo en un doble quiebro de la calle, provoca un riesgo para la seguridad de los peatones ante la ausencia de acera y visibilidad. Asimismo, impide el giro a vehículos que superen las dimensiones estándar de un automóvil. Resultando la calle San Germán inaccesible para camiones, con los problemas que genera en el día a día por ejemplo para el reparto de agua y bombonas de gas, ocasionales mudanzas u obras que se acometan, y lo que resulta más importante, desde el lado de la seguridad; la imposibilidad de acceso a un camión de bomberos.



Sobre ortofoto, la calle San Germán y el grupo de viviendas de las que constituye su único acceso.

En consecuencia, la previsión del vigente Plan General de Ordenación de establecer una conexión de la calle San Germán con la calle Guayarmina a través de los únicos solares que quedan inedicados hacia la citada calle Guayarmina constituye una solución a las limitaciones de accesibilidad actual de las viviendas que dependen de dicha vía.

Sin embargo, y sin insistir en la falta de adecuación sobre la categorización otorgada, la adscripción del suelo destinado al viario de conexión entre ambas calles a una unidad de actuación para su obtención gratuita se ha demostrado ineficaz. Más de diez años después de la aprobación del PGO no existen visos de que dicha unidad vaya a desarrollarse. Más difícil aún, cuando el ámbito de dicha unidad de actuación AUA-7 ya está prácticamente colmatada por las edificaciones.



Delimitación ámbito ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº 7 sobre ortofoto en el que se aprecia que la gran parte del suelo edificable de la Unidad ya ha sido edificado.

2.4.- OBJETO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

En base al interés general que supone la conexión de la calle San Germán con la calle Guayarmina con un ancho adecuado para dar una correcta accesibilidad a los vecinos de la zona, el convenio urbanístico de planeamiento celebrado entre el Ayuntamiento de Agaete y D. Adrian Cruz Suárez y Doña Teresa de Jesús Rosario Jiménez, recoge en sus estipulaciones, de un lado la cesión gratuita al Ayuntamiento por los particulares del suelo de su propiedad que resulta ordenado como viario público, en el que se incluye la citada conexión de la calle San Germán con la calle Guayarmina, y de otro la voluntad municipal de alterar la calificación del suelo así como el reajuste de la ordenación de las parcelas de los particulares, vía tramitación de la correspondiente Revisión Parcial del PGO.

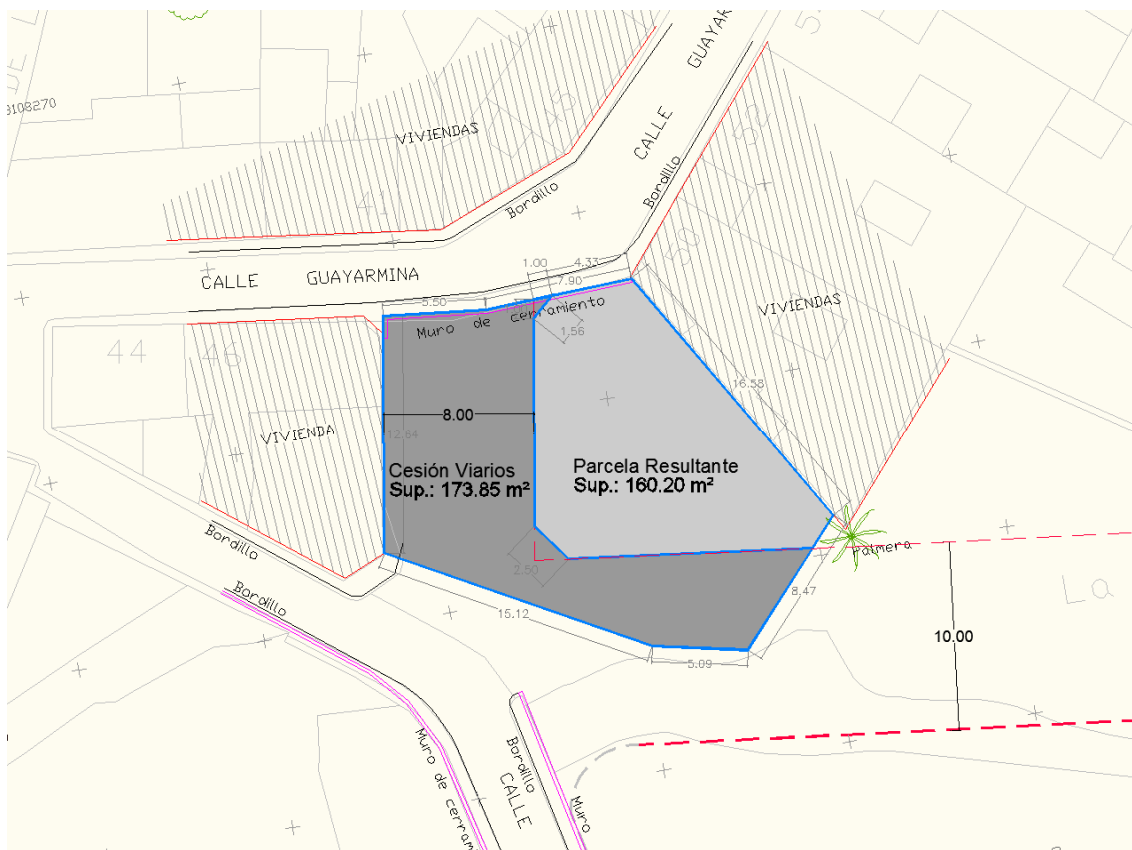
La citada alteración de planeamiento tendría como objetivo:

1º-. Categorizar como SUELO URBANO CONSOLIDADO la parcelas ubicada en la calle Guayarmina, 46-48, propiedad de D. Adrian Cruz Suárez y Dña. Teresa de Jesús Rosario Jiménez, por contar la misma con todos los servicios exigidos para tal clase y categoría de suelo (artículos 50 y 51 del TRLOTENC).

2º-. Sobre dicha parcela, mantener la ordenación de la calle de 8 metros de ancho, prevista como unión de la calle San Germán con la calle Guayarmina, así como afección de viario de 10 metros de ancho en su lindero sur, y ordenar el resto con uso residencial ordenanza M3, en homogeneidad con el resto de la calle Guayarmina, según los principios que rigen la referida ordenanza (art. 125 del PGO de Agaete).

Todo ello según propuesta de ordenación que se refleja más abajo y que se resume en las siguientes superficies:

Superficie parcela C/Guayarmina, nº46-48 = 334,05 m²
Superficie ordenada como viario según alteración propuesta = 173,85 m²
Superficie ordenada con uso residencial ordenanza M3 = 160,20 m²



Propuesta de ordenación contenida en el convenio urbanístico con reflejo de la superficie de cesión gratuita al Ayuntamiento de Agaete.

2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE PLENO DEL OBJETO DEL CONVENIO MEDIANTE LA PRESENTE REVISIÓN PARCIAL PGO.

El fin último y objeto principal del presente convenio urbanístico, cual es la obtención gratuita por parte del Ayuntamiento del suelo de propiedad privada afectado por el viario de conexión entre la c/Guayarmina y la c/San Germán, se consigue plenamente en base a la cesión por los particulares del suelo afectado como viario público que se recoge en el citado convenio.

Tal y como se recoge en la certificación municipal de fecha 11/03/2015, y plano adjunto, la superficie de 42,55 m² que se incluye en la actual delimitación de la AUA-7 al sur de la superficie de cesión correspondiente al viario unión c/Guayarmina y c/San Germán, forma ya parte del viario público municipal, con lo que queda garantizado, vía el presente convenio, la disponibilidad de la totalidad del suelo para la ejecución del viario de conexión entre la c/Guayarmina y la c/San Germán, en su actual configuración.

Esta superficie de 42,55 m² debe ser detrída, al ser ya de titularidad municipal afectado a su destino de viario público, del ámbito de la AUA-7 en la presente Revisión Parcial del PGO, junto con la totalidad de la parcela objeto del convenio.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE AGAETE

C.I.F. P-3801001-G

Nº de Secretaría
R.F. ALC/78c

LA VILLA DE AGAETE
REGISTRO ENLIDA
2015-S-RC-744
16/03/2015 09:48



**DON JESUS FRANCISCO BAUTISTA CASTELLANO SECRETARIO
GENERAL ACCTAL. DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGAETE,
PROVINCIA DE LAS PALMAS,**

CERTIFICO: Que de los antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo, resulta que el tramo con una superficie aproximada de 42,55 m²., señalados en el plano que se adjunta, forma parte del viario público municipal, es por ello que el edificio situado con número de gobierno 1, de la calle San Germán junto a la parcela objeto del convenio urbanístico que forma parte del expediente de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Agaete, en el ámbito de la AUA-7, dispone de un chafán con acera incluida en la expresada zona.

Asimismo en la descripción de finca en la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Vecindario Don José Luis Mejías Gómez, con número de protocolo 4010, consta que la citada finca linda al sur la propia calle San Germán.

Y para que conste y unir al expediente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Agaete, en el ámbito de la AUA-7, firmo la presente con el Vto. Bno., del Alcalde, en la Villa de Agaete, a once de marzo de dos mil quince.

Vto. Bno.

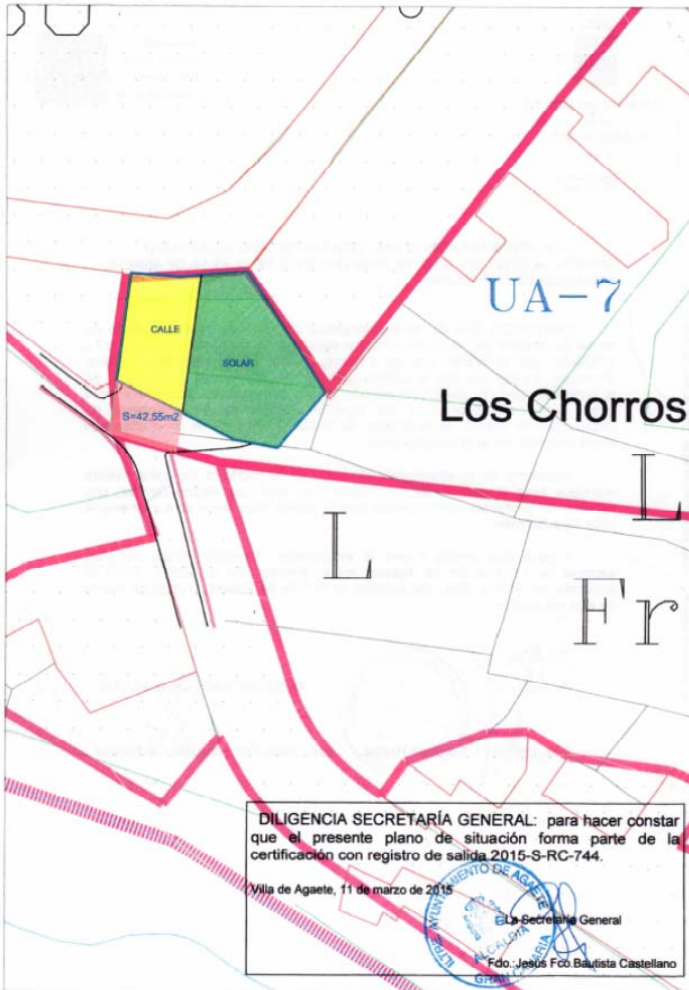
EL ALCALDE

EL SECRETARIO GRAL.ACCTAL.

Fdo. Antonio L. Calcines Molina

Fdo. Jesús Fco. Bautista Castellano

C/ Antonio de Armas, nº 1 - Tfno.: 928 89 80 02 - 89 82 36 - 55 42 86 - Fax: 928 89 86 05



Certificación municipal de fecha 11/03/2015

3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE

La presente **Revisión Parcial del PGO de Agaete en el ámbito de la AUA-7**, promovida por el Ayuntamiento de Agaete, tiene como objetivo, en base al convenio urbanístico de planeamiento de la que deviene y le vincula, y por la que se obtiene de forma gratuita viario de interés general:

1º.- La categorización como SUELO URBANO CONSOLIDADO de la parcela ubicada en la calle Guayarmina, nº 46-48, propiedad de D. Adrian Cruz Suárez y Dña. Teresa de Jesús Rosario Jiménez, por contar la misma con todos los servicios exigidos para tal clase y categoría de suelo (artículos 50 y 51 del TRLOTENC).

2º.- En consecuencia con lo anterior, redelimitar el ámbito de la ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº 7, para excluir la referida parcela.

3º.- Sobre dicha parcela, mantener la ordenación de la calle de 8 metros de ancho, prevista como unión de la calle San Germán con la calle Guayarmina, así como afección de viario de 10 metros de ancho en su lindero sur, y ordenar el resto con uso residencial ordenanza M3, en homogeneidad con el resto de la calle Guayarmina, según los principios que rigen la referida ordenanza (art. 125 del PGO de Agaete).

Todo ello según propuesta de ordenación contenida en el convenio urbanístico y reflejada en el apartado anterior de este documento y que se resume en las siguientes superficies:

Superficie parcela C/Guayarmina, nº46-48 = 334,05 m²

Superficie ordenada como viario según alteración propuesta = 173,85 m²

Superficie ordenada con uso residencial ordenanza M3 = 160,20 m²

4º.- Incorporar al conjunto de espacios libres del municipio la superficie peatonal que resulta, sobre antiguo tramo de calle, con la ejecución del nuevo viario de conexión entre la c/San Germán y la c/Guayarmina.

3.1.- SOBRE LA CATEGORIZACIÓN COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARCELA SITA EN C/GUAYARMINA Nº46-48.

Ya se ha justificado en el apartado 2.2 del presente documento sobre la falta de adecuación de la categorización como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** de la parcela sita en la c/Guayarmina nº46-48 al contar, en igualdad que el resto de la /Guayarmina, con todos los servicios urbanísticos, incluidos encintado, pavimentación de aceras y alumbrado público lo que, con carácter reglado, supone su categorización como **SUELO URBANO CONSOLIDADO** (artículos 50 y 51 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

Pero es más, el propio convenio urbanístico que obliga a los particulares la cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo calificado como viario público conlleva que la parcela resultante de la ordenación resulta plenamente integrada en la trama urbana.

Dicha cesión gratuita recogida en el convenio urbanístico garantiza que la presente alteración de planeamiento no resulte lesiva para los intereses municipales.

3.2.- SOBRE LA REDELIMITACIÓN DE LA AUA-7 PARA LA EXCLUSIÓN DE SU ÁMBITO DE LA PARCELA SITA EN C/GUAYARMINA Nº46-48.

La recategorización de la parcela con fachada a la c/Guayamina nº46-48 como **SUELO URBANO CONSOLIDADO**, por cumplir con los requisitos para tal categorización (artículos 50 y 51 del TRLOTENC) implica la exclusión de dicho suelo del ámbito de la **ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº 7**, que en consecuencia procede redelimitar.

Asimismo, tal y como se señaló en el apartado 2.5 del presente documento, resultando incorporados en la actual delimitación de la AUA-7 la superficie de 42,55 m² de titularidad municipal afectado a su destino de viario público, procede detraerlo también en la redelimitación propuesta del ámbito de la AUA-7.

En base a los parámetros contenidos en la vigente ficha de condiciones de desarrollo de la **ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº7. C/BELEN** (art. 154 del PGO de Agaete), se especifican en el siguiente cuadro resumen aquellos que han de resultar alterados por la presente **Revisión Parcial del PGO en el ámbito de la AUA-7**, y que se recogen en la nueva redacción del artículo 154, ficha de condiciones de desarrollo de la AUA-7 propuesta, que ha de sustituir a la del PGO vigente.

ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº7		PGO VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL PGO
Superficie ámbito		3.365,00 m ²	2.988,40 m ²
Superficie parcelas residenciales	Parcela 1	135,00 m ²	-
	Parcela 2	1.352,00 m ²	1.352,00 m ²
	Parcela 3	425,00 m ²	425,00 m ²
	Total parcelas	1.912,00 m ²	1.777,00 m ²
Superficie viales		1.453,00 m ²	1.211,40 m ²
Superficie edificable residencial	Parcela 1	216,00 m ²	-
	Parcela 2	2.163,00 m ²	2.163,00 m ²
	Parcela 3	680,00 m ²	680,00 m ²
	Total parcelas	3.059,00 m ²	2.843,00 m ²
Coefficiente edificabilidad ámbito		0,9091 m ² /m ²	0,9513 m ² /m ²
Nº máximo de viviendas		25 viviendas	24 viviendas

En el cuadro resumen anterior se pone de manifiesto, además, que la presente **Revisión Parcial del PGO en el ámbito de la AUA-7**, con la exclusión de la parcela que se categoriza como SUELO URBANO CONSOLIDADO de dicho ámbito, no representa ningún perjuicio para el resto de propietarios de la AUA-7 sino que, al contrario, supone un beneficio pues resulta superior el aprovechamiento susceptible de apropiación que les corresponde al resultar superior el coeficiente de edificabilidad del ámbito (y con ello el aprovechamiento medio del mismo).

Se comprueba no obstante que tal incremento en el aprovechamiento medio de la AUA-7 propuesto no altera la proporcionalidad de los aprovechamientos medios entre los diferentes ámbitos de suelos urbanos no consolidados establecidos en el PGO de Agaete.

El PGO de Agaete incluye cuadro comparativo de las diferentes unidades de actuación en suelo urbano no consolidado en el que se refleja su superficie, edificabilidad total, coeficiente de homogeneización, aprovechamiento total y aprovechamiento medio. En el mismo la AUA-7 se refleja con un aprovechamiento medio de 0,6363 UAL/m², que resulta un valor intermedio en la tabla entre las unidades pendientes de ejecutar que oscilan entre 0,3880 UAL/m² y 0,7683 UAL/m².

En el siguiente cuadro se recogen los valores reflejados para la AUA-7 en el vigente PGO y los resultantes de la presente Revisión Parcial PGO.

Unidad actuación AUA-7	Superficie ámbito	Edificabilidad total	Coefficiente homogeneización	Aprovechamiento total	Aprovechamiento medio
PGO vigente	3.365 m ²	3.059 m ²	0,7 UAL/UAL	2.141 m ²	0,6363 UAL/m ²
Revisión Parcial PGO	2.988 m ²	2.843 m ²	0,7 UAL/UAL	1.990 m ²	0,6660 UAL/m ²

Se comprueba que la presente Revisión Parcial del PGO implica un mínimo incremento del aprovechamiento medio de la AUA-7, que no altera la proporcionalidad de los aprovechamientos medios entre los diferentes ámbitos pues sigue resultando un valor intermedio entre las unidades pendientes de ejecutar.

3.3.- SOBRE LA REORDENACIÓN DEL SUELO OCUPADO POR LA PARCELA C/GUAYARMINA Nº46-48.

Manteniendo la vigente ordenación de la calle de 8 metros de ancho, prevista como unión de la calle San Germán con la calle Guayarmina, así como afección de viario de 10 metros de ancho en el lindero sur de la parcela, la presente Revisión Parcial del PGO reordena la superficie que resulta edificable con uso residencial ordenanza M3 (frente al vigente M2) para garantizar su homogeneidad con el resto de la calle Guayarmina, según los principios que rigen la referida ordenanza (art. 125 del PGO de Agaete), tal como se justificó en el apartado 2.2 del presente documento.

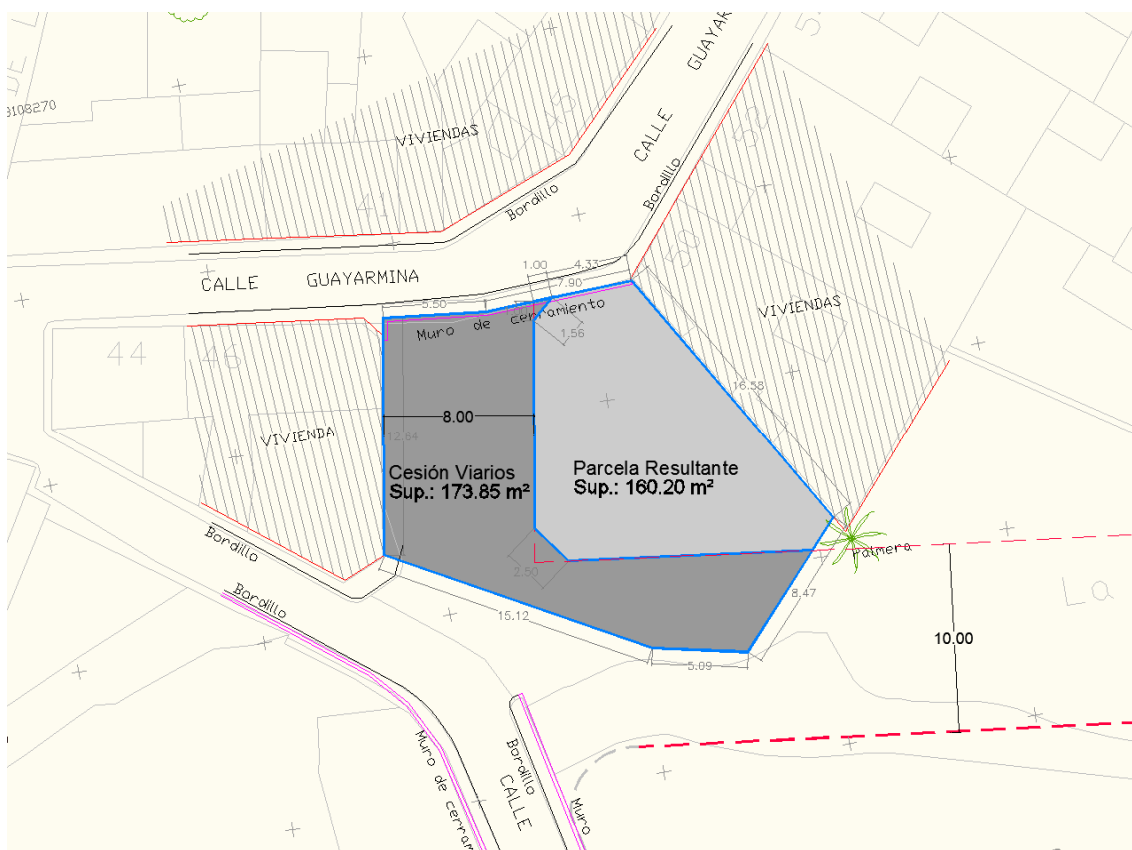
La ordenación establecida por la presente **Revisión Parcial del PGO de Agaete en el ámbito de la AUA-7** supone, tal y como se señala en gráfico, sobre la parcela sita en la c/Guayarmina nº46-48 las siguientes afecciones:

Superficie parcela C/Guayarmina, nº46-48 = 334,05 m²

Superficie ordenada como viario (de cesión por convenio) según alteración propuesta = 173,85 m²

Superficie ordenada con uso residencial ordenanza M3 = 160,20 m²

La ordenanza M3, establecida para toda la calle Guayarmina, establece una edificabilidad de 2,60m²/m², lo que representa para la parcela resultante de 160,20m², una edificabilidad global de 160,20m² x 2,60m²/m² = 416,52m².



Propuesta de ordenación contenida en el convenio urbanístico con reflejo de la superficie de cesión gratuita al Ayuntamiento de Agaete.

La presente alteración de planeamiento representa, sobre la ordenación del vigente PGO, adaptación básica, un pequeño aumento de edificabilidad sobre los parámetros urbanísticos fijados en la ficha de condiciones de desarrollo de la actuación urbana aislada AUA-7.

Según el vigente PGO la edificabilidad global de la "Parcela 1" de la actuación urbana aislada AUA-7 es de 216,00m², y con la alteración del PGO propuesta, al cambiar la ordenanza a M3, se alcanzaría una edificabilidad global de 416,52m². Se produce un aumento de la edificabilidad en el PGO de 416,52m² - 216,00m² = 200,52m².

Este aumento de edificabilidad de la parcela para establecer su homogeneidad con el resto de la calle Guayarmina puede representar un aumento en el número de viviendas que debe ser estimado a los efectos señalados en el art. 51.1.b) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

b) Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven un potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.

$200,52\text{m}^2 / 120 \text{ m}^2/\text{viv.} = 1 \text{ vivienda}$

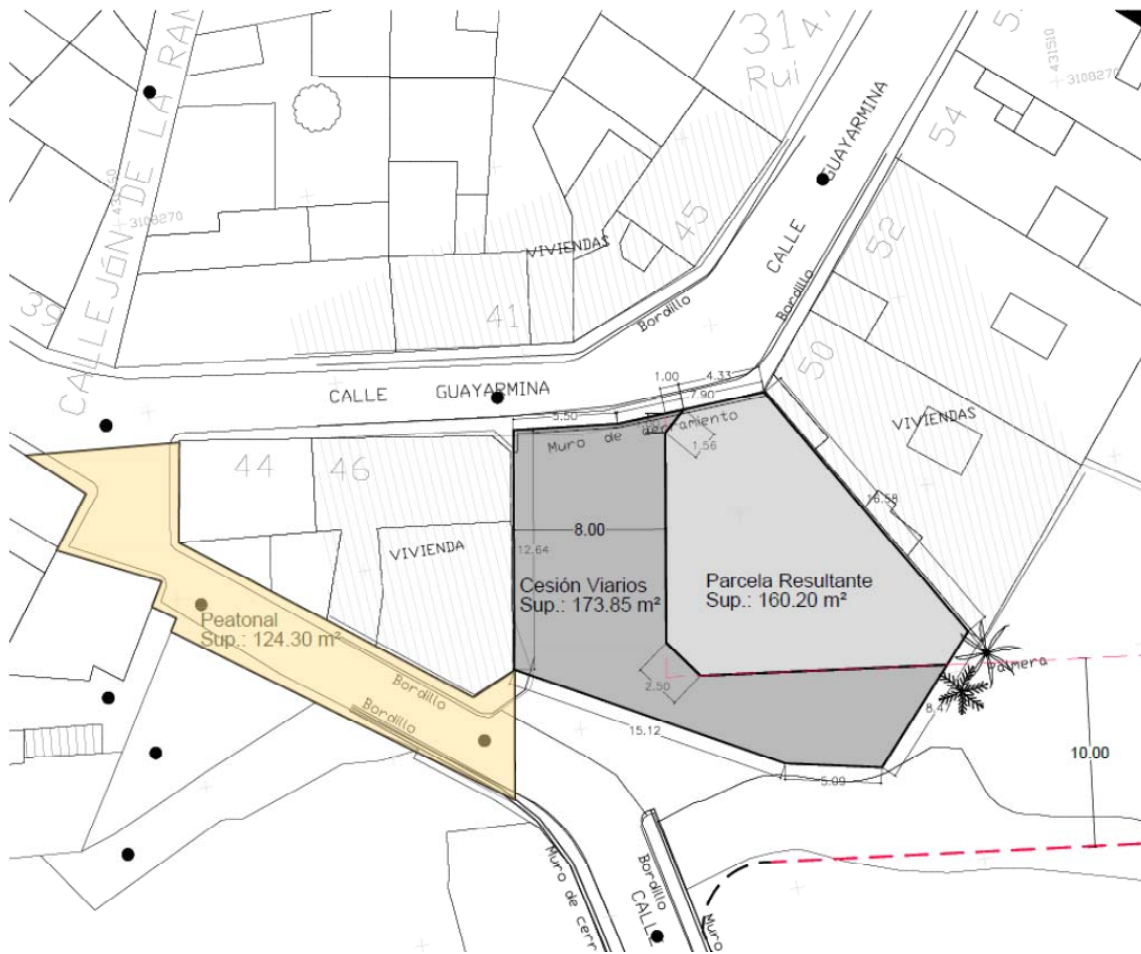
$1 \text{ viv.} \times 4 \text{ habitantes/viv.} = 4 \text{ habitantes}$

$4 \text{ habitantes} \times 5\text{m}^2 \text{ espacios libres/hab.} = 20 \text{ m}^2 \text{ espacios libres}$

Según el referido artículo resultaría necesario incrementar la superficie destinada a espacios libres un mínimo de 20 m².

3.4.- SOBRE LA INCORPORACIÓN DE ESPACIO LIBRE.

La ordenación establecida en la presente Revisión Parcial supone la incorporación como espacio libre del tramo de vial que deja de resultar funcional con la ejecución del nuevo viario de conexión entre la c/San Germán y la c/Guayarmina. Con una superficie de 124,30 m², tal previsión de aumento de espacios libres da amplio cumplimiento a la demanda de espacios libres, que en virtud del artículo art. 51.1.b) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, resulta de 20 m² como se justificó en el apartado anterior.



Superficie peatonal que se incorpora al sistema de espacios libres del municipio con la ejecución de la nueva conexión entre la c/San Germán y c/Guayarmina.

4.- INNECESARIEDAD DE ACTUALIZAR EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Sin perjuicio de que el vigente PGO de Agaete es una Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, y que por tanto no incluye estudio económico financiero, debe señalarse que:

El viario previsto como unión de la c/Guayarmina con la c/San German está recogido en la ordenación del vigente PGO. Además, la ficha de condiciones de desarrollo de la Actuación urbana Aislada nº7 c/Belen, expresamente establece que ***“la ejecución de las obras de la vía principal corresponde al Ayuntamiento de Agaete”***.

En consecuencia, la presente Revisión parcial del PGO **no introduce ninguna alteración sobre las inversiones públicas previstas en el PGO vigente** y por tanto sería innecesario la actualización del estudio económico financiero.

5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22.4 del reciente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, introduce la necesidad de incluir en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5.1.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

Tal y como se señala en la Guía Metodológica para la redacción de Informe de Sostenibilidad Económica publicada por el Ministerio de Fomento el contenido de los mismos no puede ser igual para todos los instrumentos de ordenación, pues el nivel de información urbanística y temporal es diferente, según se trate de Planeamiento General o de desarrollo.

Para los Planes Generales se señala que la evaluación del impacto en las Haciendas Públicas estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos por el planeamiento, tanto los correspondientes a los sistemas generales definidos en el Plan como los sistemas locales.

Asimismo se estimarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del Plan General. Es decir, se calculará la repercusión sobre las Haciendas Públicas de la completa ejecución de todas las determinaciones del Plan, sin evaluar el desarrollo temporal del mismo, dado que esta información se desconoce en el momento de la formulación del Informe de Sostenibilidad Económica.

En cambio para el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas se señala que el ISE debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo.

Pues bien, que duda cabe que cuando nos encontramos ante un supuesto de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación en el que el alcance de la alteración pretendida es un mínimo incremento de la edificabilidad residencial (200,52 m²) de una parcela para favorecer la gestión del Plan, con la obtención gratuita de un suelo destinado a viario ya previsto en el actual planeamiento, el alcance de la evaluación del impacto en las Haciendas Públicas ha de ser también diferente y limitado a valorar la actuación que se opera.

En el caso que nos ocupa, el objeto de la presente alteración de planeamiento, en base a convenio urbanístico de planeamiento, es la obtención gratuita de un suelo destinado a viario previsto en el planeamiento vigente como solución de conexión entre la c/Guayarmina y la c/San Germán.

Estando este viario ya previsto en la ordenación del actual planeamiento en vigor, PGO de Agaete, así como la previsión de la ejecución del mismo por parte del propio Ayuntamiento de Agaete, según se refleja en la ficha de condiciones de desarrollo de la AUA-7, la actuación contemplada en la presente Revisión Parcial del PGO de Agaete no supone sobre las Haciendas Públicas, en este caso limitada al Ayuntamiento de Agaete al tratarse de un viario municipal, un impacto negativo en base a las siguientes consideraciones:

1º.- Las inversiones y gastos corrientes públicos se limitan a la ejecución del referido vial y su mantenimiento. Previsiones ya implícitas en el vigente PGO de Agaete que lo incluye tanto en su ordenación como en su ejecución por parte del Ayuntamiento. En consecuencia **la presente Revisión Parcial del PGO no genera ninguna inversión y gasto corriente nuevo sobre los ya previstos en el vigente PGO.**

2º.- El mínimo incremento de edificabilidad que conlleva la presente Revisión Parcial del PGO de Agaete supone, como ya se justificó en apartados anteriores, el incremento de 1 vivienda. Lo que resulta un número insignificante de nuevas viviendas sobre las ya previstas en el vigente PGO de Agaete que pueda

generar distorsiones en el necesario equilibrio entre los ingresos generados a la Hacienda Pública Local por los habitantes del municipio y los servicios que el Ayuntamiento les presta.

Pero más pormenorizadamente, se puede afirmar que los ingresos generados con la previsión de esa nueva vivienda (licencia municipal de edificación, recibos de IBI, impuesto de vehículos de tracción mecánica) resulta superior que los gastos generados por la prestación de los servicios demandados que puedan considerarse de forma exclusiva¹ para esta nueva vivienda y que se recuperan vía tarifa (impuesto de recogida de basura, saneamiento y depuración, suministro de agua).

3º.- La apertura del tramo de calle previsto en el vigente PGO de Agaete como conexión entre la c/Guayarmina y la c/San German, que la presente Revisión Parcial del PGO facilita mediante el convenio urbanístico al que está ligado, supone no sólo la mejora de seguridad y accesibilidad de las viviendas existentes en la citada c/San Germán, sino la optimización de los servicios municipales prestados a la misma por la mayor capacidad de los vehículos que podrían acceder a la misma (camión de basuras, camión de bomberos, etc...).

En conclusión, estando el tramo de calle unión c/Guayarmina y la c/San German ya ordenado y prevista su ejecución por el Ayuntamiento de Agaete en el vigente PGO, la presente Revisión Parcial del PGO no genera ninguna inversión y gasto corriente nuevo a la Hacienda Pública que no estuviese ya contemplado en el actual PGO.

El incremento de una vivienda que conlleva la presente Revisión Parcial del PGO genera una previsión de ingresos superior a los gastos que originaría.

La apertura del tramo de calle unión c/Guayarmina y la c/San German permite una optimización de los servicios que se prestan a esta última.

En consecuencia, **la presente Revisión Parcial del PGO no supone ningún impacto negativo en las Haciendas Públicas afectadas.**

5.2.- ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

La presente revisión parcial se circunscribe a un mínimo ajuste de la ordenación del suelo urbano para facilitar su gestión y desarrollo. Por tanto, la presente revisión parcial de planeamiento no altera los usos productivos establecidos en el vigente PGO de Agaete ni el suelo que se destina a los mismos. Tampoco representa la presente alteración de planeamiento una modificación de las previsiones de crecimiento contempladas en el vigente PGO que demandasen una mayor previsión de suelo destinado a usos productivos.

¹ El mantenimiento de la calle y los servicios de alumbrado público, red de saneamiento y abastecimiento, etc,.. son gastos corrientes de la administración local ya implícitos en la actualidad, independientemente del aumento en 1 vivienda derivado de la presente Revisión Parcial del PGO.

6.- NATURALEZA DE LA ALTERACIÓN.

El artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, señala que la alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación. El artículo 46 del citado TRLOTENC por su parte establece que se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
- b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
- c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*

Por su parte los artículos 56 y 57 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, desarrollan las determinaciones referentes a la Revisión de los instrumentos de ordenación.

Artículo 56. Revisión de los instrumentos de ordenación.

1. La revisión de los instrumentos de ordenación se podrá llevar a cabo por la concurrencia de alguno de los siguientes motivos:

- a) El cumplimiento de las condiciones o plazos de revisión previstos por el propio instrumento de ordenación.*
- b) La modificación de la categoría del suelo urbanizable diferido sin previo agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable sectorizado cuando se realice antes de los plazos de revisión fijados en el propio Plan.*
- c) Cuando se varíe el modelo territorial establecido.*
- d) Cuando se afecte a los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística vigente.*
- e) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales. No se considerará revisión el cambio de clasificación de suelos urbanizables sectorizados a suelos urbanos no consolidados y viceversa, siempre que mantengan las mismas superficies y localizaciones, sin alteración de su delimitación, ni la afección de zonas verdes o espacios libres públicos, salvo que se pretenda su supresión, total o parcial, o su traslado a una localización distinta del área de actuación.*
- f) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos, salvo pequeños ajustes no significativos y justificados de suelos urbanos clasificados.*
- g) Cuando haya de adaptarse a las determinaciones establecidas por un instrumento de rango superior o por una norma legal o reglamentaria, y tal adaptación conlleve la necesaria reconsideración del modelo o de las determinaciones estructurales, sin perjuicio del resultado final de la revisión.*

2. La revisión de los instrumentos de ordenación podrá ser parcial, en los supuestos previstos en el artículo siguiente.

Artículo 57. Revisión parcial de los instrumentos de ordenación.

1. Procederá la revisión parcial cuando, concurriendo alguno de los supuestos consignados en el número 1 del artículo anterior, la alteración alcance sólo a una parte de la ordenación o áreas determinadas del municipio, y no implique por sí misma, ni sumada a revisiones parciales anteriores o simultáneas, una reconsideración del modelo territorial establecido, o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural.

2. La revisión parcial no requerirá la tramitación de Avance, salvo en los supuestos señalados en el artículo 28.4 de este reglamento.

En consecuencia, afectando la alteración de planeamiento propuesta a un elemento de la ordenación estructural de un PGO, tal es la categorización de suelo, nos encontramos ante un supuesto de Revisión de PGO. Revisión de carácter parcial al afectar sólo a un área determinada del municipio que no implica reconsideración del modelo territorial establecido ni la variación de una parte significativa de los parámetros de la ordenación estructural.

Por otro lado, señalar que con la entrada en vigor de la *ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, aunque el Plan General de Ordenación de Agaete no cuenta con adaptación plena al TRLOTENC y a la ley 19/2003, de 14 de abril de Directrices, en base a lo establecido en su artículo 9 resulta admisible su modificación o revisión parcial siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial (en cuyo caso no nos encontramos).

7.- INNECESARIEDAD DEL TRÁMITE DE AVANCE.

La presente **Revisión Parcial del PGO Agaete en el ámbito de la AUA-7** no requiere la tramitación de Avance de acuerdo con lo establecido en el artículo 57.2 del del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y al no encontrarnos en ninguno de los supuestos señalados en el artículo 28.4 del mismo Reglamento:

“En las revisiones parciales de los mismos, sólo será exigible el Avance cuando afecten a sus determinaciones ambientales básicas, tengan por objeto la reclasificación de suelo rústico, o la nueva implantación de sistemas generales de cualquier nivel, o de las infraestructuras y los equipamientos estructurantes de alcance supralocal.”

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

El artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente² establece que serán objeto de evaluación ambiental, los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y cumplan los requisitos que se establecen en el mismo, entre ellos, que se elaboren o aprueben por una Administración Pública. Tal determinación se contiene también en el artículo 24 del reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias al señalar que serán objeto de evaluación ambiental, la formulación, revisión o modificación sustancial de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias.

No obstante, el artículo 24.4 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias prevé que, en todo caso, el órgano ambiental podrá previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a cualquiera de los planes integrantes del Sistema de Planeamiento de Canarias cuando no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se de alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.*
- b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.*
- c) Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.*

En nuestro caso la presente **Revisión Parcial del PGO de Agaete en el ámbito de la AUA-7** se entiende directamente asimilable a los supuestos indicados en el punto a) y b) de dicha determinación, en orden a las siguientes razones:

- La Revisión Parcial del PGO se centra en las condiciones urbanísticas de una parcela de 334,05 m² lo que representa una mínima superficie territorial en el marco del municipio. De otro lado el objeto de la revisión parcial, la recategorización como suelo urbano consolidado en base a los servicios con que cuenta la parcela y el ajuste de su normativa edificatoria, resultan de carácter menor.

² De aplicación en virtud disposición derogatoria única 2 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

8.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO SIGNIFICACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Se justifica pormenorizadamente la no significación de los efectos sobre el medio ambiente que la modificación puntual pueda plantear. Para ello se justifica cada uno de los ***criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente*** que incorpora el **Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.**

8.1.1. Sobre las características de la modificación puntual, considerando en particular:

La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

La Revisión Parcial sólo representa un ajuste en la ordenación de una parcela para mantener la homogeneidad de la calle en la que se ubica y por tanto no introduce nuevos usos ni altera significativamente la ordenación prevista en el vigente PGO.

La nueva ordenación por tanto no supone, respecto a las previsiones del PGO, un marco radicalmente nuevo para los proyectos edificatorios o de dotación que hayan de desarrollarse en base a la nueva ordenación, sino un mero ajuste normativo sobre una parcela.

La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

La Revisión Parcial no implica ningún planeamiento que haya de desarrollarse con posterioridad, ni influye en el resto de determinaciones del Plan General ni otros de rango superior.

La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

La obtención gratuita por parte de la Administración del suelo destinado a viario público mediante el convenio de planeamiento suscrito permite la optimización de sus recursos.

La ejecución del vial previsto como unión de la c/San Germán con la c/Guayarmina garantiza las condiciones de accesibilidad y seguridad de las viviendas que tienen su único acceso por la c/San Germán.

La ejecución del referido vial permite liberar el tramo que pierde su funcionalidad y que peatonalizado se incorpora al sistema de espacios libres municipales.

Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

No se dan problemas ambientales de significación relacionados con la Revisión Parcial.

La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente (por ejemplo, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos).

No procede.

8.1.2. Sobre las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

Se consideran los efectos ambientales derivados de la ordenación propuesta por la Revisión Parcial, que como hemos explicado apenas difiere de la recogida en el PGO vigente.

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Se estima poco probable, de duración temporal, infrecuente y reversible en cuanto sus efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

No probable.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

No se prevén efectos transfronterizos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

No probable.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

De poca magnitud y de poco alcance.

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1º Las características naturales especiales o el patrimonio cultural.

La Revisión Parcial afecta a una parcela en suelo urbano que no presenta características naturales especiales y en el que no existen elementos del patrimonio cultural a proteger.

2º La superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.

La Revisión Parcial supone la ampliación de los espacios libres del municipio y con la apertura del tramo de viario previsto se mejora la calidad de las viviendas de las que resulta su único acceso.

3º La explotación intensiva del suelo.

La Revisión Parcial afecta a una parcela en suelo urbano en la que no existen usos agrícolas.

4º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La Revisión Parcial no afecta a suelo rústico de protección natural ni espacios naturales protegidos. Por tanto, no tiene efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto y justificada la no significación de los efectos sobre el medio ambiente, de acuerdo al Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se entiende la procedencia de excluir del procedimiento de evaluación ambiental la **REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7.**

La **COTMAC** de fecha 30/03/2015 acordó *“la exclusión de la Evaluación Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Agaete en el ámbito de la AUA-7, ya que se considera que las afecciones que pudieran originarse por su desarrollo no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y ésta puede encuadrarse en el supuesto b) del artículo 24.4 del Reglamento de Procedimientos.”*

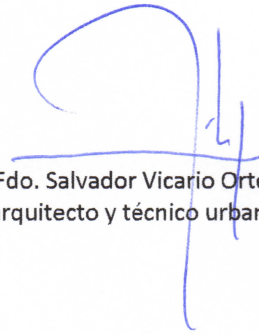
9.- DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA PARA SUSTITUIR A LA DEL PGO VIGENTE.

La presente **Revisión parcial PGO Agaete en el ámbito de la AUA-7** incorpora los siguientes documentos que han de sustituir a los incluidos en el PGO vigente:

1º.- Artículo 154 de la Normativa Urbanística del PGO Agaete , ficha de condiciones de desarrollo de la **ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº7. C/BELEN.**, para incorporar la redelimitación del ámbito en su gráfico, así como modificación de ciertos parámetros urbanísticos del mismo.

2º.- Plano 13.4 Suelo urbano y apto para urbanizar. Sistemas generales. Para recoger la redelimitación del ámbito de la **ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº7.**

3º.- Plano 14.4 Ordenanzas en suelo urbano. Para recoger la redelimitación del ámbito de la **ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº7** y ordenar la superficie excluida con normativa M-3.



Fdo. Salvador Vicario Ortega,
arquitecto y técnico urbanista

Enero 2016

ANEXO 1: CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO

CONVENIO URBANÍSTICO CELEBRADO ENTRE ILMO. AYUNTAMIENTO DE AGAETE Y D. ADRIAN CRUZ SUÁREZ y DÑA. TERESA DE JESÚS ROSARIO JIMÉNEZ A LOS EFECTOS DE TRAMITACIÓN DE REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AGAETE, ADAPTACIÓN BÁSICA.

En Agaete, a 23 de octubre de 2014

REUNIDOS

De una parte, **D. ANTONIO L. CALCINES MOLINA**, con D.N.I.42.761.448-D, en calidad de Alcalde-Presidente del Il. Ayuntamiento de Agaete, en ejercicio de las facultades que le confiere la vigente Ley de Régimen Local, y asistido del Sr. Secretario General, **D. JESÚS FRANCISCO BAUTISTA CASTELLANO**, con D.N.I. 78.462.681-K., a los efectos de dar fe del presente acto.

Y de otra **D. ADRIAN CRUZ SUÁREZ**, mayor de edad, vecino de Agaete, con domicilio en la calle c/Subida al Lomo San Pedro nº2, Valle de Agaete, y provisto de D.N.I. 43.254.915-B, y su esposa **DÑA. TERESA DE JESÚS ROSARIO JIMÉNEZ**, de igual vecindad y domicilio, y provista de D.N.I. 78.463.729 B, actuando ambos en su propio nombre.

Reconociéndose ambas partes la capacidad suficiente para obligarse, en la calidad con la que actúan, suscriben el presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO**, a tal efecto

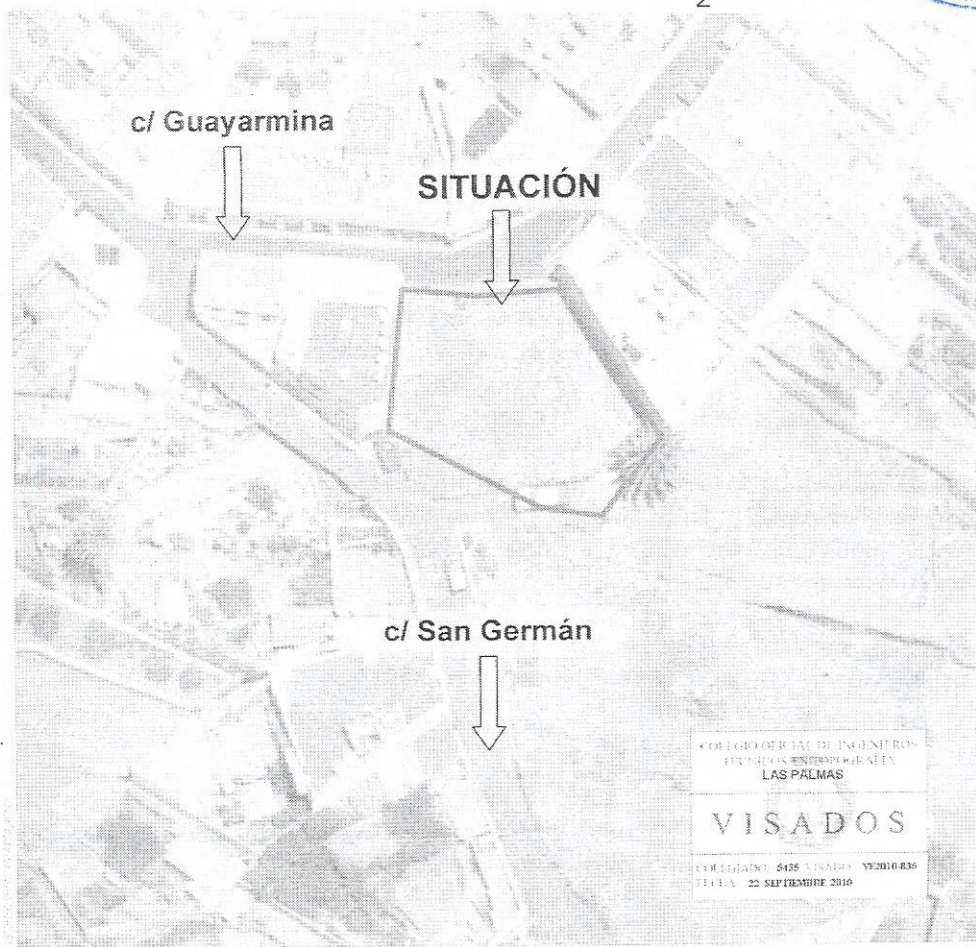
EXPONEN

PRIMERO.- Que **D. ADRIAN CRUZ SUÁREZ** y **DÑA. TERESA DE JESÚS ROSARIO JIMÉNEZ** son propietarios en pleno dominio de las fincas urbanas que se describen, según reza en la escritura de compraventa de fecha 4 de diciembre de 2002 ante el Notario D. José-Luis Mejías Gómez:

1) *SOLAR situado en la calle Guayarmina, número 46, en el término municipal de Agaete, que mide aproximadamente unos CIEN METROS CUADRADOS, y que LINDA: Derecha entrando, con casa de Juan José García Rosario; Izquierda, con solar de Don Roque Octavio Martín Dámaso; al Fondo; con calle San Germán y serventía de varios; y Frontis, con la calle de situación.*

2) *SOLAR, situado en la calle Guayarmina, número 46 (hoy 48), en el término municipal de Agaete, que tiene una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, descontando ya los metros afectados por el ensanche de la mencionada calle. LINDA: Al Naciente; con casa de Don Manuel y Doña Pino Cruz Suárez; al Poniente, con solar de Herederos de Don Antonio Bermúdez Álamo; al Norte, con calle Guayarmina; y al Sur, con solares de herederos de Don Matías Mendoza Martín.*

Que dichos solares están situados en la calle Guayarmina números 46-48, y la suma de sus superficies, encajadas en la realidad física, según levantamiento planimétrico redactado por el Ingeniero Técnico en Topografía D. Valentín Daniel Jordán Martel con visado de fecha 22/09/2010, asciende a la cantidad de 334,05 m².



	VALENTÍN DANIEL JORDÁN MARTEL Ingeniero Técnico en Topografía Colegiado: 6426 Teléfono: 876709844	FIRMA 	PETICIONARIO: D. ADRIÁN TRUJILLO SUÁREZ TRABAJO: LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	DESCRIPCIÓN: FOTOGRAFÍA AÉREA SITUACIÓN: C/ GUAYARMINA, Nº 46-48 CASCO URBANO - T.O. AGAETE.	ESCALA: SIN ESCALA PLANO: 1/5
--	--	-----------	--	--	--

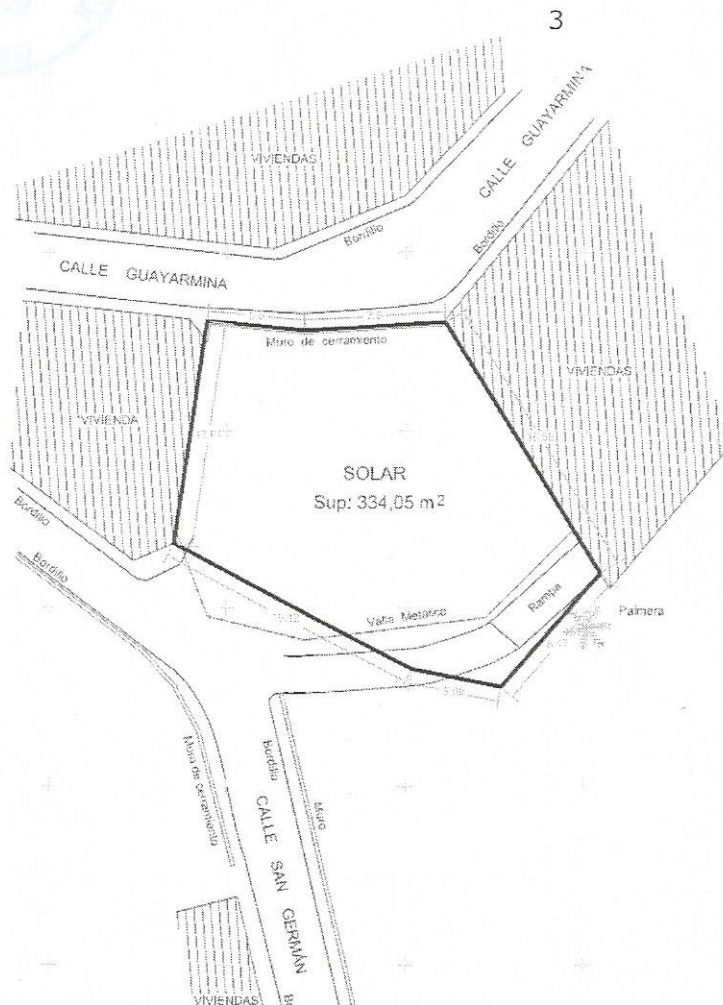
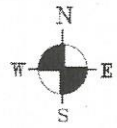
Situación de los solares sobre ortofoto, en encaje levantamiento planimétrico del Ingeniero Técnico en Topografía D. Valentín Daniel Jordán Martel.

Por tanto, previa agrupación de los mismos, constituyen una finca única resultante con la siguiente descripción y linderos:

SOLAR situado en la calle Guayarmina, números 46-48, en el término municipal de Agaete, que tiene una extensión superficial de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON CINCO METROS CUADRADOS, según levantamiento planimétrico encajado en la realidad física, y descontando ya los metros afectados por el ensanche de la mencionada calle. LINDA: Al Naciente, con casa de Don Manuel y Doña Pino Cruz Suárez; al Poniente, con casa de Juan José García Rosario; al Norte, con calle Guayarmina; y al Sur, con calle San Germán, serventía de varios y con solares de herederos de Don Matías Mendoza Martín.



Ayuntamiento de
Agaete



Levantamiento planimétrico realizado por el Ingeniero T. en Topografía D. Valentín Daniel Jordán Martel.

SEGUNDO.- Que según el Plan General de Ordenación de Agaete, adaptación básica, con aprobación definitiva COTMAC de 05/11/2003 y 28/07/2005, la parcela resultante de la agrupación de los solares descritos en el expositivo I resulta clasificada y categorizada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, incluyéndose en la "ACTUACIÓN URBANA AISLADA Nº 7 - CALLE BELÉN" (en adelante, AUA-7).

La ordenación establecida por el vigente PGO sobre dicha parcela recoge la previsión de un viario de ocho metros de ancho previsto como unión de la calle San Germán con la calle Guayarmina, y resto calificado con uso residencial de 2 plantas de altura máxima y edificabilidad 1,6 m²/m².

Ayuntamiento de Agaete

C/ Antonio de Armas, Nº 1. 35480 Las Palmas. Tfno. 928 898 002. Fax: 928 898 605



Encaje aproximado situación parcela sobre plano delimitación y ordenación AUA-7 del vigente PGO.

TERCERO.- La citada AUA-7 está conformada por los terrenos interiores a la manzana formada por las calles Guayrmina, Belén y nueva calle en proyecto



(entre las calles Belén y San Germán) para los que prevé una ordenación en Base al citado vial situado en el límite sur y calle peatonal interior a la manzana.

La delimitación del ámbito incluye asimismo la parcela objeto del presente convenio que situadas en el extremo oeste del mismo se destinan en parte a viario de conexión de la c/San Germán con la c/Guayarmina y en parte a uso residencial normativa M-2*. Dicha parcela sin embargo, al contar con fachada a la calle Guayarmina disponen de los mismos servicios urbanísticos que el resto de la referida calle, categorizada en el PGO vigente como SUELO URBANO CONSOLIDADO y calificado con uso residencial normativa M-3.

No habiéndose desarrollado el correspondiente proyecto reparcelatorio el Ayuntamiento de Agaete no ha podido obtener los viarios previstos en su ámbito, entre ellos el vial transversal previsto con un ancho de 8 metros como unión de la c/San Germán con la C/Guayarmina. La ejecución de dicho viario de unión entre las referidas calles resulta de especial interés público por cuanto el actual encuentro de las mencionadas calles es inadecuado para asegurar el tráfico vial y de peatones, ya que carece de los ángulos de giro y la amplitud necesarios que garanticen la fluidez y seguridad del mismo, así como el paso de vehículos de mayor envergadura, lo que provoca graves problemas de accesibilidad al núcleo de viviendas existentes a lo largo de la c/San Germán que cuentan con este único acceso.

CUARTO.- Conviniendo a los intereses generales la obtención gratuita de la titularidad de la superficie de terreno afectos a la ejecución del vial previsto en el vigente PGO, adaptación básica, como unión de la c/San Germán con la C/Guayarmina, y a los titulares de las parcelas afectadas por el mismo el reconocimiento como SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado con normativa M3 del solar resultante no afectado por calles, ambas partes suscriben el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- NATURALEZA DEL CONVENIO.

El presente Convenio Urbanístico, en función de su contenido y finalidad, reviste, conforme al art. 263.3 b) del T.R.L.O.T.E.N.C., la modalidad de preparatorio de resoluciones procedentes, incluyéndose para ello en la REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE, ADAPTACIÓN BÁSICA, EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7, por ser necesario para conseguir lo aquí estipulado, sobre la base de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la ordenación propuesta.

SEGUNDO.- DISCRECIONALIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

El presente convenio no supone en modo alguno límite a las exigencias del interés público que justifican la potestad del planeamiento urbanístico. De ahí que no supone renuncia a las competencias jurídicas administrativas que habrán de ejercer los órganos de gobierno de las Administraciones que las tengan atribuidas como propias en sus respectivos ámbitos.

Por tanto, el Iltre. Ayuntamiento de Agaete actúa en el presente Convenio Urbanístico de planeamiento en aras del interés general y sobre el principio de la buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística, por cuyo motivo lo aquí pactado por las partes se entiende sometido a condición en tanto no se produzca la Aprobación Definitiva de la REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE,



ADAPTACIÓN BÁSICA, EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7.

TERCERA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE AGAETE.

El Itre. Ayuntamiento de Agaete, representado por su Alcalde-Presidente se compromete mediante el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO a lo siguiente:

1º.- Incoar y tramitar, por iniciativa del Ayuntamiento de Agaete, **REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE, ADAPTACIÓN BÁSICA, EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7**, recogiendo los siguientes términos:

- Categorizar como SUELO URBANO CONSOLIDADO la parcelas ubicada en la calle Guayarmina, 46-48, propiedad de D. Adrian Cruz Suárez y Dña. Teresa de Jesús Rosario Jiménez, por contar la mismas con todos los servicios exigidos para tal clase y categoría de suelo (artículos 50 y 51 del TRLOTENC), y por tanto quedando excluidas del ámbito de la Actuación Urbana Aislada AUA-7.

- Sobre dicha parcela, mantener la ordenación de la calle de 8 metros de ancho, prevista como unión de la calle San Germán con la calle Guayarmina, así como afección de viario de 10 metros de ancho en su lindero sur, y ordenar el resto con uso residencial ordenanza M3, en homogeneidad con el resto de la calle Guayarmina, según los principios que rigen la referida ordenanza (art. 125 del PGO de Agaete).

Todo ello según propuesta de ordenación grafiada a continuación y de la que se extraen las siguientes superficies:

Superficie parcelas C/Guayarmina, nº46-48 = 334,05 m²

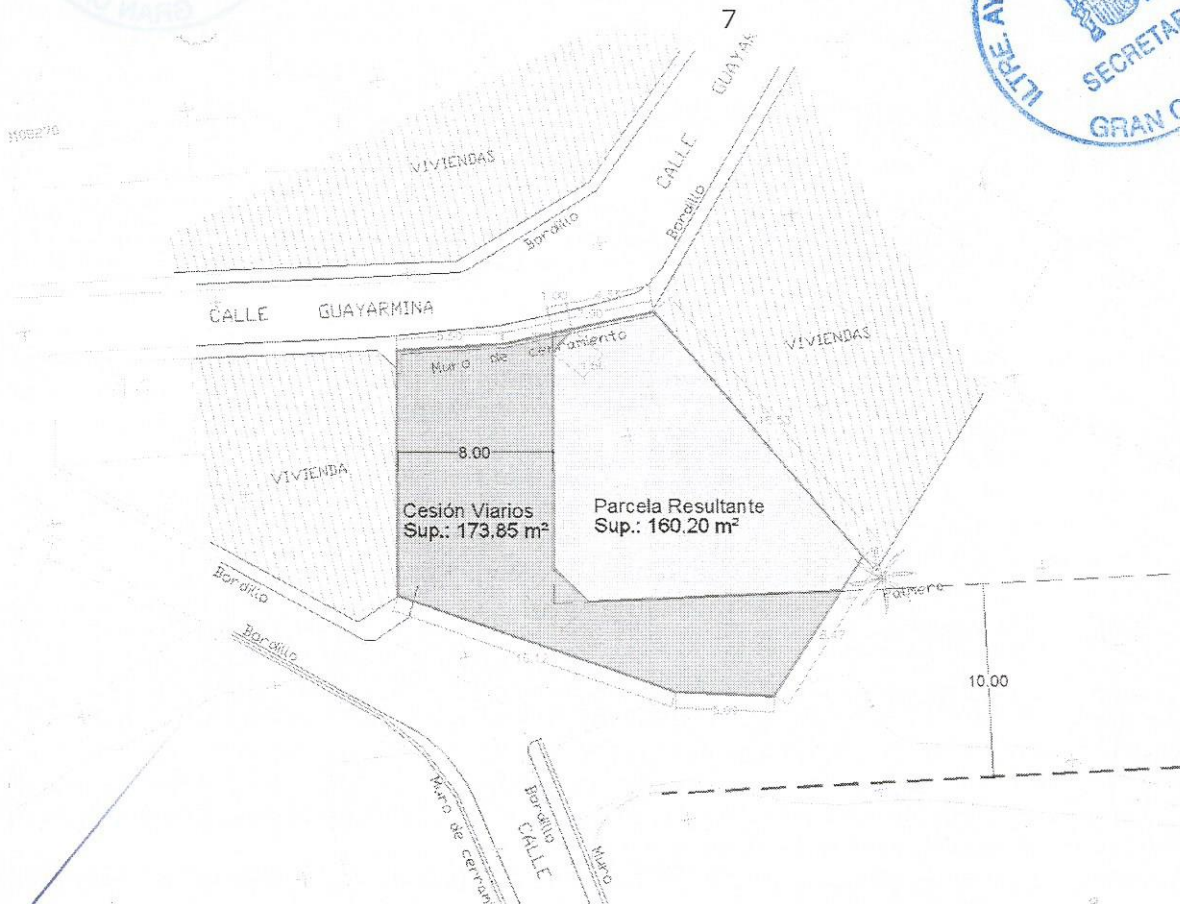
Superficie ordenada como viario según Revisión PGO propuesta = 173,85 m²

Superficie ordenada con uso residencial ordenanza M3 según Revisión PGO propuesta = 160,20 m²

2º.- Con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el art. 51.1.b) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, el Itre. Ayuntamiento de Agaete incorporará en la citada Revisión Parcial el suelo destinado a aumentar la superficie de espacios libres que demande el aumento de edificabilidad contemplado.

3º.- En la tramitación de la presente Revisión Parcial el Ilte. Ayuntamiento de Agaete instará la Exclusión del Procedimiento de Evaluación Ambiental de la misma, de acuerdo al art. 24.4 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

4º.- El Itre. Ayuntamiento de Agaete se compromete a mostrar la máxima diligencia en la tramitación de la **REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE, ADAPTACIÓN BÁSICA, EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7**, así como su defensa ante otras Administraciones Públicas con competencias en la materia, así como ante terceros en caso de impugnaciones. Todo ello con el fin de alcanzar la aprobación definitiva de la citada Revisión parcial en el más breve plazo de tiempo posible.



Propuesta de ordenación a incorporar en la Revisión Parcial del PGO.

5º.- Una vez cedida la superficie de suelo ordenada como viario al Iltre. Ayuntamiento de Agaete, tras alcanzar la aprobación definitiva la Revisión Parcial aquí expuesta, el Iltre. Ayuntamiento de Agaete adquiere la obligación de urbanizarlo, con destino a viario público y completando, a su vez, los servicios públicos de la parcela resultante a la Propiedad signataria hasta adquirir la condición de solar, excluidos el completamiento de los servicios hacia la c/Guayarmina.

CUARTA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR LA PROPIEDAD.

Mediante el presente Convenio Urbanístico, la Propiedad signataria se compromete a su vez a lo siguiente:

1º.- Aportar los documentos técnicos que sirvan de base para la tramitación, hasta su aprobación definitiva, de la **REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE, ADAPTACIÓN BÁSICA, EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7**, en los términos expuestos anteriormente.

2º.- Una vez alcanzada la aprobación definitiva de la **REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE, ADAPTACIÓN BÁSICA, EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7**, en los términos recogidos en el presente Convenio, ceder gratuitamente al Iltre. Ayuntamiento de Agaete el suelo destinado a viario público ordenado sobre sus parcelas con una superficie de 173,85 m², según resulta grafiado en la estipulación



TERCERA del presente Convenio, coincidente con la finca segregada que se describirá en el siguiente compromiso.

3º.- A efectos de dar cumplimiento al compromiso nº 2, la propiedad deberá proceder a la agrupación de las fincas descritas en el expositivo 1º dando como resultado la siguiente finca agrupada:

SOLAR situado en la calle Guayarmina, números 46-48, en el término municipal de Agaete, que tiene una extensión superficial de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON CINCO METROS CUADRADOS, según levantamiento planimétrico encajado en la realidad física, y descontando ya los metros afectados por el ensanche de la mencionada calle. LINDA: Al Naciente, con casa de Don Manuel y Doña Pino Cruz Suárez; al Poniente, con casa de Juan José García Rosario; al Norte, con calle Guayarmina; y al Sur, con calle San Germán, serventía de varios y con solares de herederos de Don Matías Mendoza Martín.

Respecto de la misma, y en base a la nueva ordenación que resulta firme con la aprobación definitiva de la presente Revisión Parcial del PGO, la propiedad procederá a ejecutar la siguiente segregación:

FINCA SEGREGADA

SOLAR situado en la calle Guayarmina, en el término municipal de Agaete, que tiene una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y TRES CON OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS destinados a viario público, LINDA: Al Naciente, con resto de finca matriz de la que se segrega; al Poniente, con casa de Juan José García Rosario; al Norte, con calle Guayarmina y con resto de finca matriz de la que se segrega; y al Sur, con calle San Germán y serventía de varios y con solares de herederos de Don Matías Mendoza Martín.

FINCA MATRIZ RESTO

SOLAR situado en la calle Guayarmina, números 46-48, en el término municipal de Agaete, que tiene una extensión superficial de CIENTO SESENTA CON VEINTE METROS CUADRADOS, según levantamiento planimétrico encajado en la realidad física, y descontando ya los metros afectados por el ensanche de la mencionada calle. LINDA: Al Naciente, con casa de Don Manuel y Doña Pino Cruz Suárez; al Poniente, con finca segregada destinada a viario público; al Norte, con calle Guayarmina; y al Sur, con finca segregada destinada a viario público

4º.- Hacer constar la existencia y contenido del presente Convenio Urbanístico de Planeamiento en los documentos de negocio jurídico, privados o públicos, que a tal efecto suscriba con terceros en relación con las parcelas objeto de este Convenio.

5º.- Serán por cuenta de la propiedad cuantos gastos se generen en la inscripción del suelo objeto de cesión, derivados de la segregación, así como su elevación a público, en su caso. cualquier otro gasto que se genere por las diferentes publicaciones en los boletines oficiales y periódicos

QUINTA.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y SU PERFECCIONAMIENTO.

El presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO forma parte del expediente de **REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE AGAETE, ADAPTACIÓN**



BÁSICA, EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7, por cuyo motivo se incluirá en la documentación sometida a información pública en el citado procedimiento de aprobación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 237.2 del T.R.L.O.T.E.N.C.

Tras la información pública, si a la vista de las alegaciones formuladas hubiera de elaborarse una propuesta de Texto Definitivo del Convenio Urbanístico que modificase lo aquí estipulado, será notificado a la Propiedad signataria, para su aceptación, reparos o en su caso renuncia, en el plazo de quince (15) días. Transcurrido dicho plazo sin que la Propiedad hiciera comunicación alguna al respecto a la Corporación Municipal, ésta entenderá que renuncia al Convenio Urbanístico no prosiguiendo en su tramitación.

Si tras aquel trámite de información pública no hubiera lugar a modificación alguna de lo estipulado, el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento se considerará como Texto Definitivo, el cual deberá ser firmado y elevado a público por las partes mediante comparecencia ante el Secretario General del Iltre. Ayuntamiento de Agaete, dentro de los quince (15) días siguientes a la terminación de dicho trámite de información pública. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

SIXTA.- INCUMPLIMIENTO DE LO PACTADO.

El incumplimiento de cualquiera de los compromisos, deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos mediante este Convenio Urbanístico de Planeamiento tendrá la consideración de infracción urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 202 del T.R.L.O.T.E.N.C., dando lugar a la imposición de la sanción administrativa que corresponda, sin perjuicio de cuantas otras acciones o resoluciones proceda adoptar en orden a la exigencia del cumplimiento de lo convenido, incluidos los actos pertinentes en orden a la modificación del planeamiento para restablecer la ordenación urbanística originaria de los terrenos objeto de este Convenio Urbanístico de Planeamiento.

SÉPTIMA.- NATURALEZA JURÍDICA.

El presente Convenio Urbanístico de Planeamiento tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 239 del T.R.L.O.T.E.N.C., quedando por consiguiente las partes sometidas a la jurisdicción de los Tribunales Contencioso-Administrativo para el caso de su incumplimiento, según lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

OCTAVA.- DURACIÓN DEL CONVENIO.

El presente Convenio Urbanístico de Planeamiento tendrá vigencia hasta que se cumpla por las partes en su totalidad las obligaciones asumidas o, en su caso, dagaiga por imposibilidad, incumplimiento, desestimiento o renuncia del mismo en los plazos y términos pactados.

NOVENA.- EFICACIA DEL CONVENIO URBANÍSTICO.

El presente convenio urbanístico de planeamiento obliga desde su firma, y se perfecciona una vez se apruebe de conformidad al procedimiento descrito en la anterior estipulación QUINTA, a partir de cuyo momento tendrá plena validez y





eficacia a todos los efectos legales.

DÉCIMA.- ANEXOS INCORPORADOS AL CONVENIO URBANÍSTICO.

Se incorporan al presente convenio urbanístico de planeamiento la siguiente documentación:

Anexo 1.- Títulos de propiedad.

CLÁUSULA DE OTORGAMIENTO.

Leído el presente **TEXTO INICIAL DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO** y sus documentos adjuntos, las partes lo encuentran conforme y aceptan, por lo que firman a continuación en todos sus folios y hojas anexas, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha reseñados al principio.

Por la Propiedad

Fdo. Adria Cruz Suárez.

Fdo. Teresa de Jesús Rosario Jiménez

Por el Iltre. Ayuntamiento de Agaete

El Alcalde.

Fdo. Antonio L. Caclines Molina.

El Secretario del Iltre. Ayuntamiento de Agaete.

Fdo. Jesús Fco. Bautista Castellano.

**ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA PARA SUSTITUIR A LA
DEL PGO VIGENTE.**

ART.154.- ACTUACION URBANA AISLADA Nº 7. C/ BELEN

FORMADA POR LOS TERRENOS INTERIORES A LA MANZANA FORMADA POR LAS CALLES GUAYARMINA, BELEN Y NUEVA CALLE.

SUPERFICIE PARCELAS RESIDENCIALES: 1.777 M2.

SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES-EQUIPAMIENTO: -

SUPERFICIE VIALES: 1.211,40 M2.

SUPERFICIE TOTAL: 2.988,40 M2.

SUPERFICIE EDIFICABLE: 2.843,00 M2

COEF. EDIFICABILIDAD SECTOR: 0.9513 M2/M2

Nº MAXIMO DE VIVENDAS: 24

ALTURA MAXIMA: 2 PLANTAS

ANCHURA CALLE PRINCIPAL: 10 M.

ANCHURA CALLE TRANSVERSAL: 8 M.

ANCHURA PEATONAL: 5 M.

SE DEBERÁ GARANTIZAR UNA PLAZA DE APARCAMIENTO FUERA DE LA RED VIARIA POR CADA VIVIENDA Y POR CADA 50 M2 UTILES CUALQUIER OTRO USO.

SISTEMA DE EJECUCION: PRIVADO

CASO DE INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS EL AYUNTAMIENTO PODRA ACORDAR EL CAMBIO DEL SISTEMA DE EJECUCION.

EL PLANO ADJUNTO SEÑALA LA DELIMITACION DE LA ACTUACIÓN URBANA AISLADA.

LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE SE SEÑALEN COMO SISTEMAS GENERALES CORRESPONDERAN A LA ADMINISTRACION.

LA NORMATIVA URBANISTICA A APLICAR SERAN LAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA LO NO SEÑALADO EXPRESAMENTE EN LA ACTUACIÓN URBANA AISLADA.

LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA A APLICAR SERA LA DE MANZANA CERRADA.

CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS:

Nº PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACION	ALTURA	EDIFICABILIDAD
1.....	425,00.....	80%.....	2PL.....	680,00
2.....	1.352,00.....	80%.....	2PL.....	2.163,00

LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE LA VÍA PRINCIPAL CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO DE AGAETE.

EL 20% DE LOS APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR DEBERÁN SER DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL

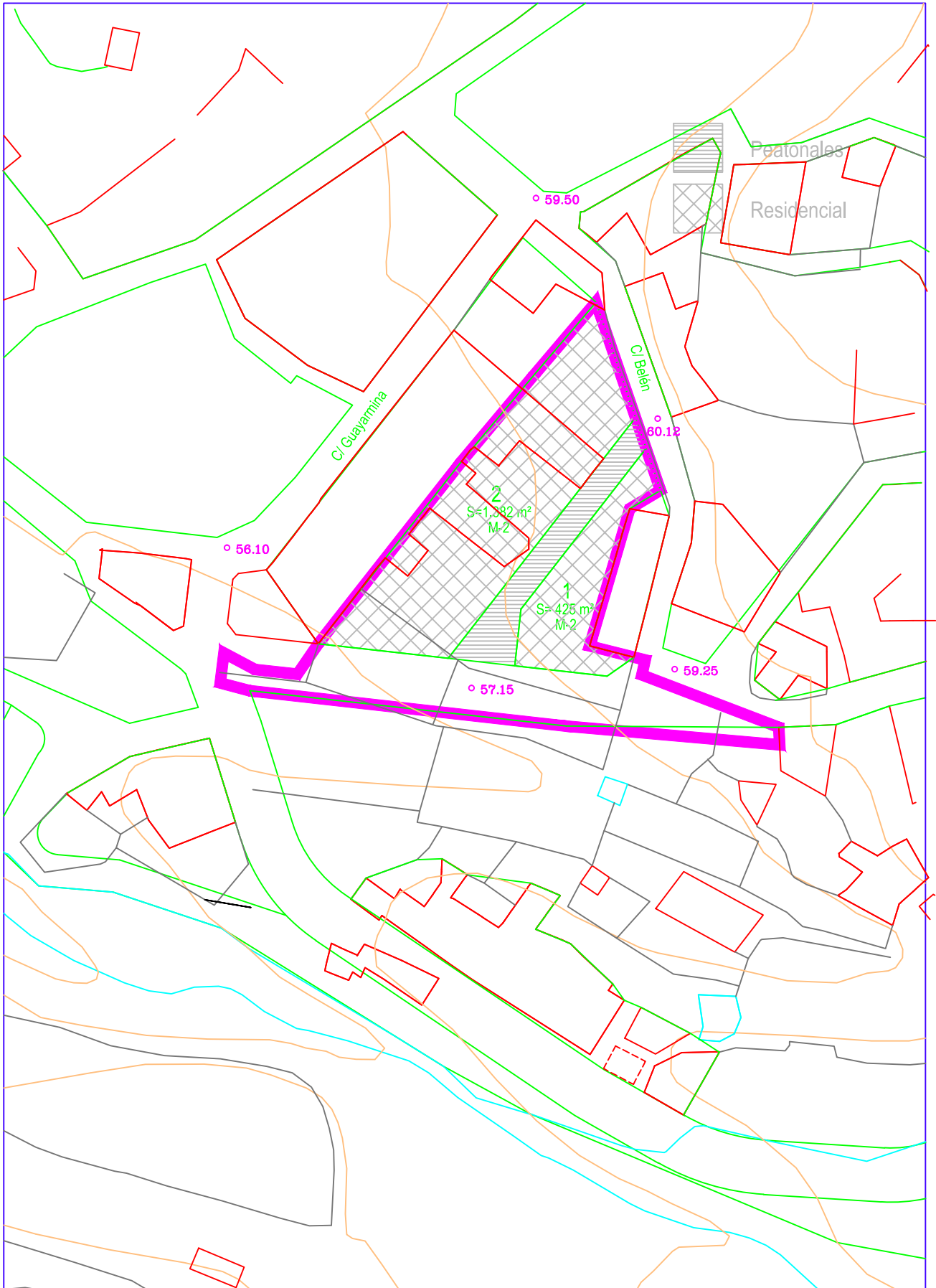
INDEPENDIENTEMENTE DE LAS CONSIDERACIONES SEÑALADAS POR LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER AMBIENTAL, SE INCLUYEN LAS DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL SIGUIENTES:

LAS RASANTES SERÁN LAS DE UNIÓN ENTRE LOS VIALES EXISTENTES, PUDIENDO REALIZAR PEQUEÑOS AJUSTES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN A FIN DE EVACUAR LAS AGUAS CONVENIENTEMENTE.

LA VÍA PRINCIPAL ESTARÁ ARBOLADA POR LA MARGEN MÁS PRÓXIMA AL CAUCE PÚBLICO, DEBIENDO REALIZARSE LOS MUROS DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA VISTA.

A FIN DE MANTENER LA ESCALA DE LAS INTERSECCIONES NO SE PERMITIRÁN ACTUACIONES CON MAS DE 20CM DE FACHADA EN PROYECTO INDEPENDIENTE, NO PUDIENDO REPETIRSE EN SUS LINDEROS LATERALES.

SE PROHÍBEN LOS TENDEDEROS Y CELOSÍAS EN FACHADA.

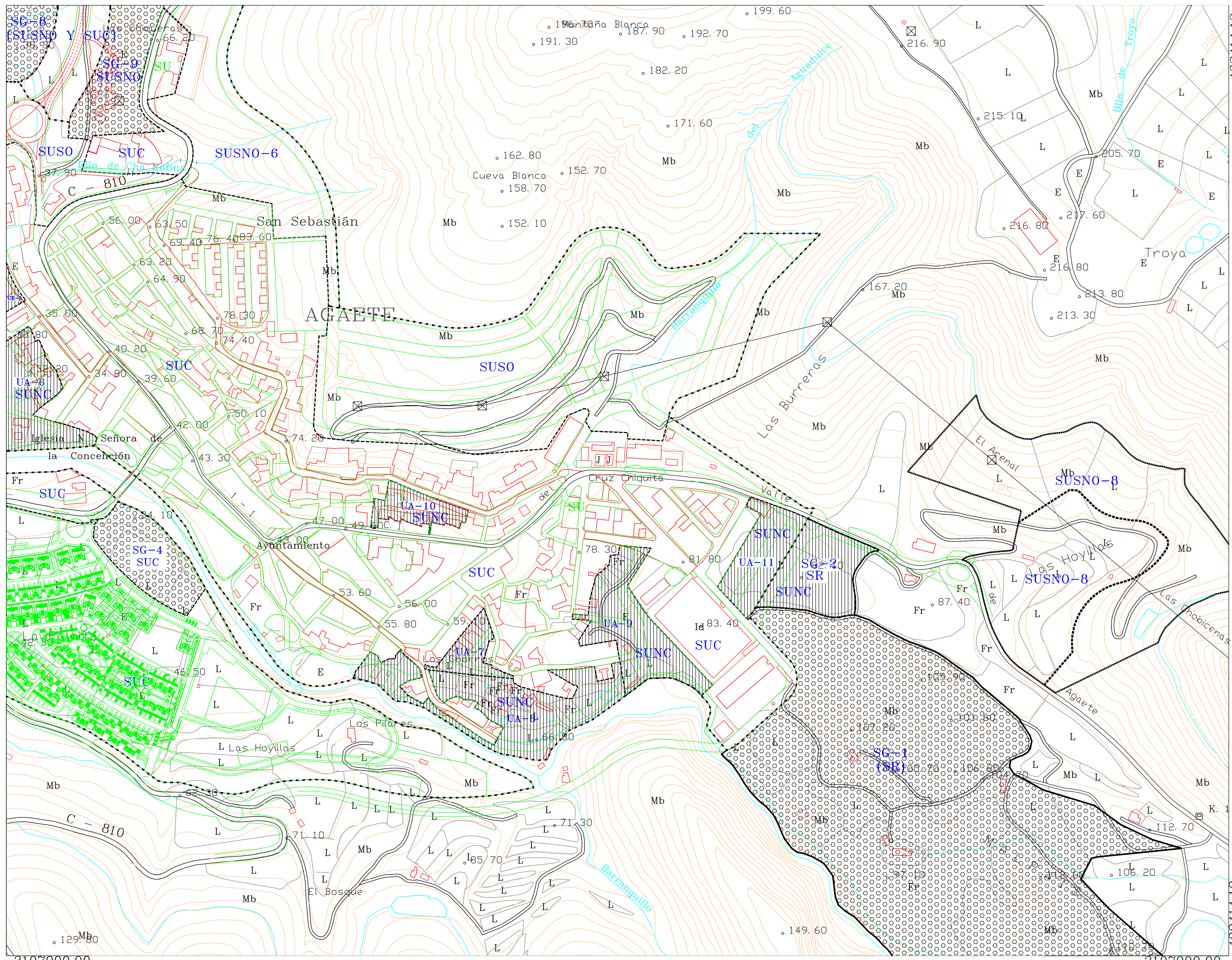


AUA-7

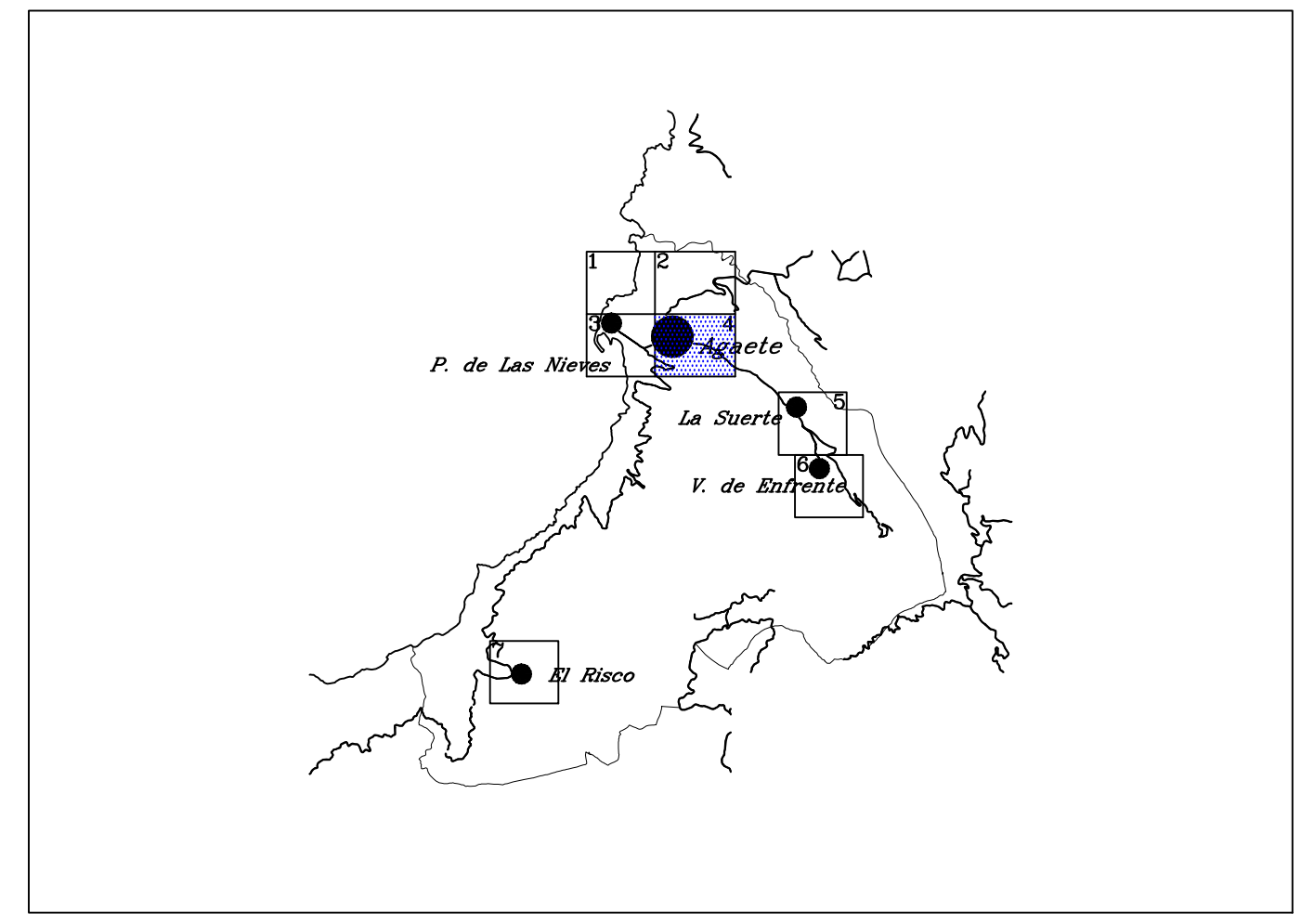
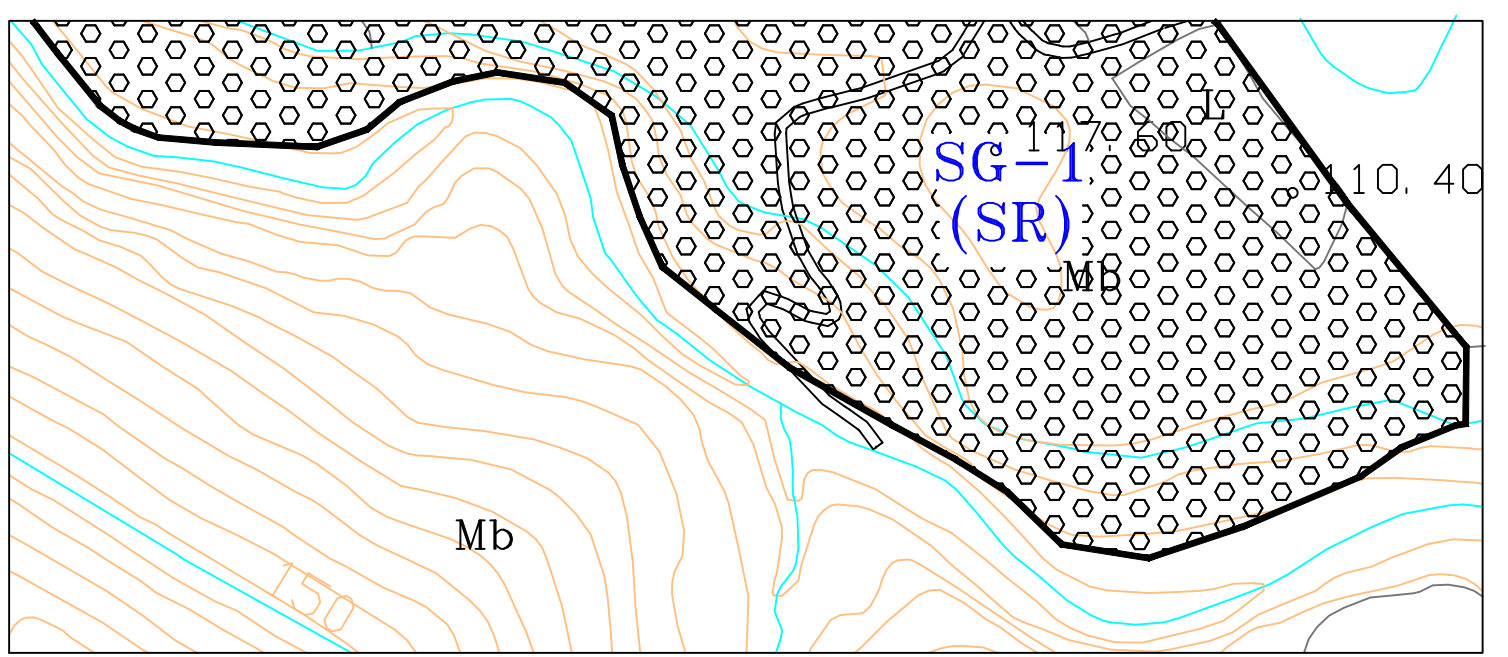
C/ BELEN

Superficie: **2.988,40m²**

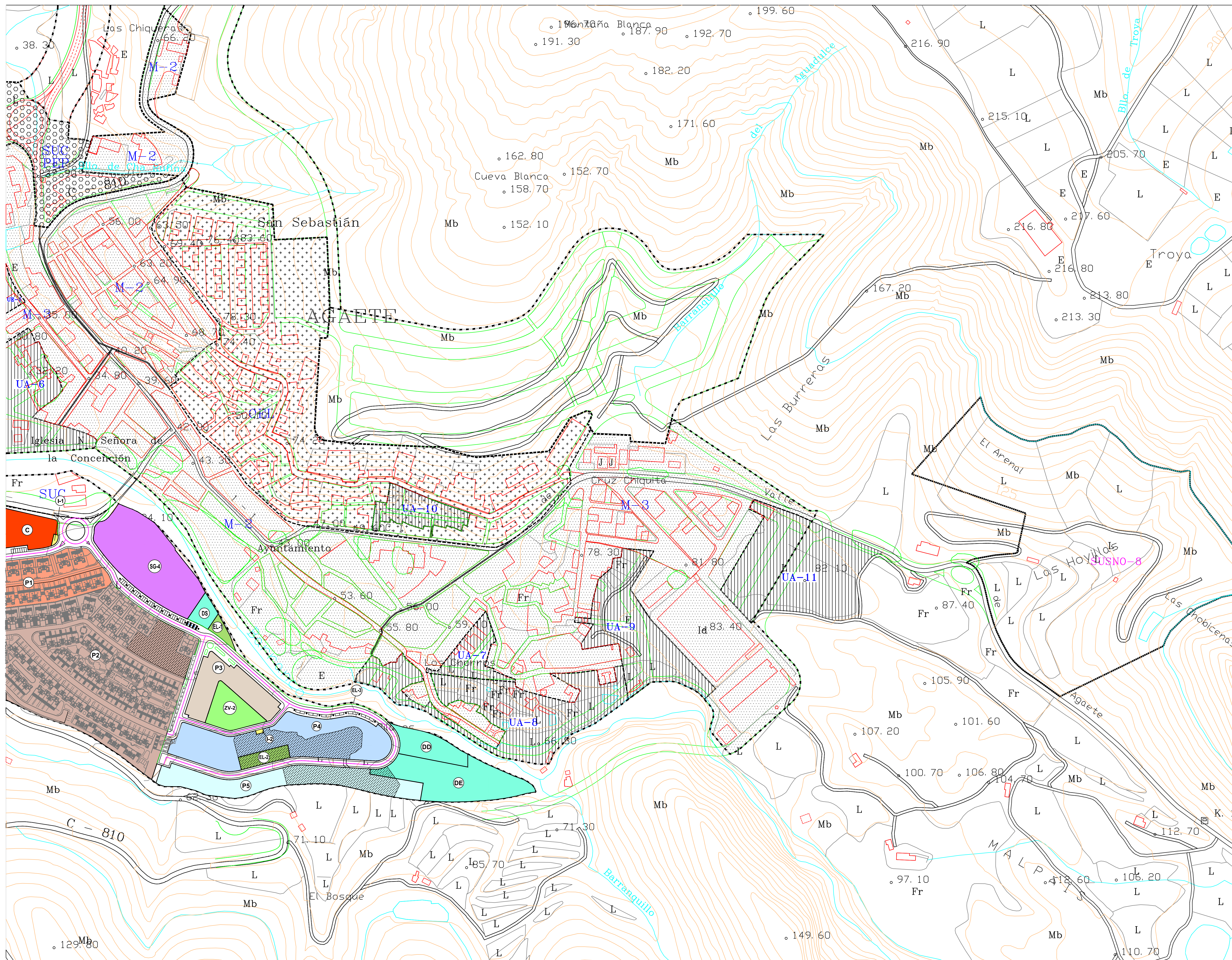
Escala: **1/1000**



- SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO
- SISTEMAS GENERALES
- EQUIPAMIENTOS GENERALES
- DELIMITACION DEL TERMINO MUNICIPAL

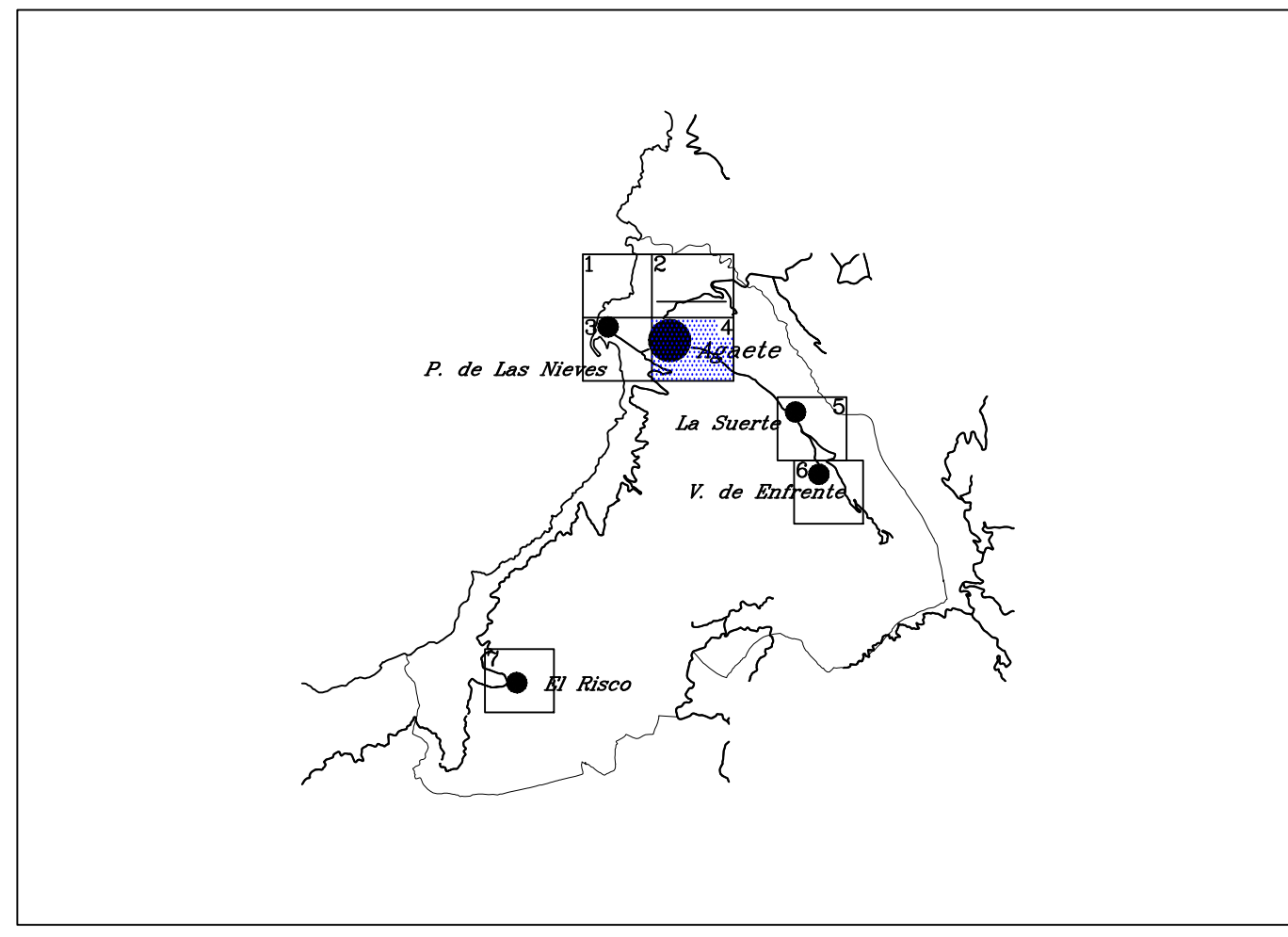


TERMINO MUNICIPAL DE AGAETE	
REVISIÓN PARCIAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7	
ADAPTACIÓN BÁSICA (AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000)	
2	PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO
13.4	SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR SISTEMAS GENERALES
AUTOR: ARQUITECTO: Salvador Vicario Ortega	ESCALA : 1 / 2.000
FECHA : ABRIL - 2015	



- MANZANA CERRADA
- ORDENANZA DE EDIFICACION EN LADERA
- PLANEAMIENTO ESPECIFICO DE PLANES PARCIALES APROBADOS
- PLANEAMIENTO ESPECIFICO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

LEYENDA	
 ZONA VERDE	 RESIDENCIAL P-1
 ESPACIO LIBRE	 RESIDENCIAL P-2
 DOTACIONAL SOCIAL ESCOLAR DEPORTIVO	 RESIDENCIAL P-3
 COMERCIAL	 RESIDENCIAL P-4
 SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA	 RESIDENCIAL P-5
 VIALES	 SISTEMA GENERAL
	 ZONA LIBRE EDIFICACION (USO CULTURAL)



TERMINO MUNICIPAL DE AGAETE

REVISIÓN PARCIAL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
EN EL ÁMBITO DE LA AUA-7

ADAPTACIÓN BÁSICA
(AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000)

2	PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO
14.4	ORDENANZAS EN SUELO URBANO

AUTOR: ARQUITECTO: Salvador Vicario Ortega	ESCALA : 1 / 2.000	FECHA : ABRIL - 2015
--	---------------------------	-------------------------