

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO entre el **GOBIERNO de CANARIAS**, el **AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS** y los propietarios de las parcelas incluidas en las UA 1-3-4

En Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de Diciembre de 2014

R E U N I D O S

DE UNA PARTE: Don **DOMINGO BERRIEL MARTÍNEZ**, Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, con domicilio a los efectos de este convenio en Plaza de los Derechos Humanos, nº 22, Edificio Servicios Múltiples I, Planta 9, CP 35071 Las Palmas de Gran Canaria.

DE OTRA PARTE: Don **JOSÉ MIGUEL RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ**, con D.N.I. nº 42.716.625-J, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con domicilio, a los efectos de este convenio, en la calle Real 28, de dicho Municipio, CP 35470, y Doña **IRACHE YORDÁ GÓMEZ**, con D.N.I. nº 43.820.042-M, en calidad de Secretaria General del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás de dicha Corporación.

Y DE OTRA PARTE:

DON ANTONIO RUIZ SAAVEDRA
DNI 42.734.444-F
Domicilio en la calle Simón Benítez Padilla 7-A1
Término municipal de Tafira Alta
C.P. 35017 Las Palmas de Gran Canaria

C.P. 35470

DOÑA PILAR SOSA RODRÍGUEZ
DNI 42.581.175-X
Domicilio en la calle La Pasadera, 1
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA LUISA RUIZ SAAVEDRA
DNI 42.673.595-Q
Domicilio en la calle Tiziano ,58
Término municipal de Tafira Alta
C.P. 35017 Las Palmas de Gran Canaria

DON ALFONSO RODRÍGUEZ QUINTANA
DNI 42.467.467
Domicilio en la calle Montevideo, 40 1º Izada.
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35007

DON ENRIQUE MANUEL RUIZ SAAVEDRA
DNI 42.711.026-A
Domicilio en la calle Paseo de San Antonio, 81
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35014

DON FRANCISCO RODRÍGUEZ BUENO
DNI 42.748.533-C
Domicilio en la calle Alcalde Celestino Suárez Espino, 22
Término municipal de LA Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA DOLORES ÁLAMO RODRÍGUEZ
DNI 42.581.080-F
Domicilio en la calle Cabo Verde, 6
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA JUANA MARÍA RODRÍGUEZ BUENO
DNI 43.254.570-B
Domicilio en la calle 29 de Abril, 51 227 Escalera B
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35007

DON MIGUEL RAMÓN VELÁZQUEZ RODRÍGUEZ
DNI 42.802.843-G
Domicilio en la calle Bogotá, 52 7ºD
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35010

DOÑA MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ BUENO
DNI 42.755.066-K
Domicilio en la calle Canalejas, 84-4º Izqda.
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35003

DON IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
DNI 42.630.612-C
Domicilio en la calle Luis Morote, 6-7º
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35007

DOÑA MARÍA RODRÍGUEZ QUINTANA
DNI 42.580.925-J
Domicilio en la calle Néstor de La Torre, 31 11 C ó D
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35006

DON FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
DNI 42.643.923-Z
Domicilio en la calle Fernando Guanarteme, 1
Término municipal de Santa Brígida
C.P. 35310

DON NICOLÁS VICENTE RODRÍGUEZ CASTELLANO
DNI 78.469.325-H
Domicilio en la calle Cuesta, el Reventón, nº

DOÑA EULOGIA SOSA RODRÍGUEZ
DNI 78.457.613-J
Domicilio en la calle La Pasadera ,1
Término municipal de La Aldea de San Nicolás

28-A
Término municipal de Santa Brígida
C.P. 35310 Las Palmas de Gran Canaria

DOÑA EULOGIA RODRÍGUEZ CASTELLANO
DNI 78.469.312-M
Domicilio en la calle Brisa,79
Término municipal de Puerto del Rosario
C.P. 35600

DOÑA OLGA MARÍA SOSA ROBAINA
DNI 78.470.921-G
Domicilio en la calle Barranquillo Hondo, 28
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 34570

DOÑA JOSEFA ARMAS RODRÍGUEZ
DNI 42.581.193-M
Domicilio en la calle Mª Eugenia Márquez, 43
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 34570
OTROS DATOS: 620 914 885 (Esther Sosa)

DON FRANCISCO J. SOSA ARMAS
DNI 42.864.091-A
Domicilio en la calle Mª Eugenia Márquez, 43
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DON MARCOS A. SOSA ARMAS
DNI 43.279.785-H
Domicilio en la calle Mª Eugenia Márquez, 43
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA ESTHER G. SOSA ARMAS
DNI 43.750.592-S
Domicilio en la calle Mª Eugenia Márquez, 43
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA ANDREA DEL ROSARIO GARCIA
DNI 42.661.034-J
Domicilio en la calle Ramón González Guedes
nº 40 Bajo,F
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35014

**DOÑA MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ
DEL ROSARIO**
DNI 42.868.705-V
Domicilio en la calle Ramón González Guedes
nº 40,Bajo F
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35014

**DOÑA CELESTE HERNÁNDEZ DEL
ROSARIO**
DNI 78.493.151-Q
Domicilio en la calle Ramón González Guedes
nº 40,Bajo F
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35014

**DOÑA JOSEFA MINERVA HERNÁNDEZ
RAMOS**
DNI 42.761.479-V
Domicilio en la calle Doctor Francisco León
Herrera, 1

Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

**DOÑA ISABEL CLARA MORENO
VELAZQUEZ**
DNI 42.661.789-D
Domicilio en la calle Federico Rodríguez Gil, 9
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DON JOSÉ DÍAZ GONZÁLEZ
DNI 42.585.397-T
Domicilio en la calle Doctor Francisco León
Herrera, 6
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA ISABEL DÍAZ GONZÁLEZ
DNI 42.783.527-P
Domicilio en la calle Román Rodríguez
Rodríguez 49
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA GUILLERMINA DÍAZ GONZÁLEZ
DNI 42.662.516-T
Domicilio en la calle Don Paco Ramos, 50
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P.35470

DOÑA EVARISTA DÍAZ GONZÁLEZ
DNI 42.7253549-J
Domicilio en la calle Don Paco Ramos, 50-2º
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA MARÍA DEL CARMEN RAMÍREZ OLIVA
DNI 42.697.017-R
Domicilio en la calle Román Rodríguez
Rodríguez, 38
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA ELSA GARCÍA BAUTISTA
DNI 42.740.792-F
Domicilio en la calle Simón Benítez Padilla ,7-A-
1
Término municipal de Tafira Alta
C.P. 35017

DON JOSÉ CARMELO GARCÍA BAUTISTA
DNI 42.696.144-R
Domicilio en la calle Francisco Gourié, 62-2C
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35002

DOÑA MARÍA DOLORES BAUTISTA RAMOS
DNI 42.686.598
Domicilio en la calle José Mesa y López, 10-7º B
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35007

DON JOSE MANUEL BAUTISTA RAMOS
DNI 42.752.116
Domicilio en la calle José Mesa y López, 10-7º B
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35007

DON JULIO GUILLERMO BAUTISTA

QUINTANA

DNI 42.708.830-S
Domicilio en la calle León y Castillo, 720-3º
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35003

DON PEDRO BAUTISTA QUINTANA

DNI 42.731.086-X
Domicilio en la calle León y Castillo, 720-3º
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35003

DON JOSE CARLOS BAUTISTA QUINTANA

DNI 42.800.439-S
Domicilio en la calle León y Castillo, 720-3º
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35003

DON PEDRO GONZÁLEZ BAUTISTA

DNI 42.698.236-R
Domicilio en la calle
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria

C.P. 35015

DON FRANCISCO BAUTISTA SOSA

DNI 43.264.201-A
Domicilio en la calle Pedro Quevedo Quevedo, 22-2º Izqda.
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35011

DON JOSE BAUTISTA SOSA

DNI 43.655.125-K
Domicilio en la calle Pedro Quevedo Quevedo, 22-2º Izqda.
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35011

DOÑA LUISA BAUTISTA SOSA

DNI 43.663.677-V
Domicilio en la calle Pedro Quevedo Quevedo, 22-2º Izqda.
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35011

INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

Don **DOMINGO BERRIEL MARTINEZ**, actúa como Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, en representación del **GOBIERNO DE CANARIAS**, en virtud del DECRETO 88/2011, de 8 de julio, del Presidente, por el que se nombra a los Consejeros del Gobierno de Canarias (BOC Nº 135. Lunes 11 de Julio de 2011), conforme al artículo 237.3.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC).

Don **JOSÉ MIGUEL RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ**, actúa en su calidad de Alcalde-Presidente, expresamente facultado para este otorgamiento en virtud de acuerdo del pleno de dicha corporación celebrado el 11 de junio del 2011 en representación del **AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS**, teniendo dicha Corporación Local su domicilio en la calle Real 28, de dicho Municipio, CP 35470, y estando provista del C.I.F. P3502100E. Tal representación corresponde con carácter general al alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1, apartado b) y artículo 22.2.apartado c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Doña **IRACHE YORDÁ GÓMEZ** actúa como Secretaria General de dicha Corporación, al sólo efecto de acompañar al Alcalde, en la función de fe pública y asesoramiento legal preceptivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 92.1.a) bis, de la Norma antedicha.

Y DON ANTONIO RUIZ SAAVEDRA, DOÑA LUISA RUIZ SAAVEDRA, DON ENRIQUE MANUEL RUIZ SAAVEDRA, DOÑA DOLORES ÁLAMO RODRÍGUEZ, DON MIGUEL RAMÓN VELÁZQUEZ RODRÍGUEZ, DON IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, DON FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, DOÑA EULOGIA SOSA RODRÍGUEZ, DOÑA PILAR SOSA RODRÍGUEZ, DON ALFONSO RODRÍGUEZ QUINTANA, DON FRANCISCO RODRÍGUEZ BUENO, DOÑA JUANA MARÍA RODRÍGUEZ BUENO, DOÑA MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ BUENO, DOÑA MARÍA RODRÍGUEZ QUINTANA, DON NICOLÁS VICENTE RODRÍGUEZ CASTELLANO, DOÑA EULOGIA RODRÍGUEZ CASTELLANO, DOÑA OLGA MARÍA SOSA ROBAINA, DOÑA JOSEFA ARMAS RODRÍGUEZ, DON FRANCISCO J. SOSA ARMAS, DON MARCOS A. SOSA ARMAS, DOÑA ESTHER G. SOSA ARMAS, DOÑA ANDREA DEL ROSARIO GARCIA, DOÑA MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ DEL ROSARIO, DOÑA CELESTE HERNÁNDEZ DEL ROSARIO, DOÑA JOSEFA MINERVA HERNÁNDEZ RAMOS, DOÑA ISABEL CLARA MORENO VELAZQUEZ, DON JOSÉ DÍAZ GONZÁLEZ, DOÑA ISABEL DÍAZ GONZÁLEZ, DOÑA GUILLERMINA DÍAZ GONZÁLEZ, DOÑA EVARISTA DÍAZ GONZÁLEZ, DOÑA MARÍA DEL CARMEN RAMÍREZ OLIVA, DOÑA ELSA GARCÍA BAUTISTA, DON JOSÉ CARMELO GARCÍA BAUTISTA, DOÑA MARÍA DOLORES BAUTISTA RAMOS, DON JOSE MANUEL BAUTISTA RAMOS, DON JULIO GUILLERMO BAUTISTA QUINTANA, DON PEDRO BAUTISTA QUINTANA, DON JOSE CARLOS BAUTISTA QUINTANA, DON PEDRO GONZÁLEZ BAUTISTA, DON FRANCISCO BAUTISTA SOSA, DON JOSE BAUTISTA SOSA y DOÑA LUISA BAUTISTA SOSA, lo hacen en nombre y representación propia, como propietarios en pleno dominio de las fincas afectadas por el presente convenio.

Todos ellos se reconocen, según actúan, capacidad legal suficiente para suscribir el presente

[Signature]

[Signature: Josefa Armas]

[Signature]

[Signature]

[Marginal signatures and notes on the left and right sides of the page]

CONVENIO URBANÍSTICO y, al efecto

EX P O N E N

I.- ANTECEDENTES.-

I.a.- Convenio entre el Ayuntamiento de San Nicolás de Tolentino y esta Consejería para la redacción del Plan Supletorio previsto en el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo de Canarias.

En la fecha 1 de junio de 2010 se suscribe el citado convenio entre el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial (ahora Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial).

Al amparo de la modificación operada en la mencionada disposición transitoria tercera por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se tramita el Plan General de Ordenación sin limitación de contenido conforme a adenda incorporada al mismo, aprobada en el Pleno del Ayuntamiento en la fecha 30 de julio de 2013.

I.b.- Las fincas afectadas por el presente convenio, están situadas en ambos márgenes de la Avda. de San Nicolás, incluidas en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización (Unidades de Actuación 1, 3 y 4). Ocupando una franja de suelo, de 24 metros de ancho. Siendo los linderos: al sur y oeste, con suelo urbano no consolidado por la urbanización (UA 5-6) y un sector de suelo urbanizable; y al norte y este con suelo urbano consolidado (V2) y suelo urbano no consolidado por la urbanización (UA 2). La descripción gráfica y urbanística de las fincas se encuentra en el ANEXO I.

I.c.- La superficie total de todas las parcelas afectadas asciende a 11.803,4032 m², de los cuales 149,1018m² son del Ayuntamiento, que coinciden con la calle Islas Canarias, no computando por tanto a los efectos del presente convenio. Siendo la superficie total afectada por el convenio: 11.654,3014 m².

I.d.- Los certificados registrales, escrituras públicas, documentos de compraventa privados, o hijuelas presentadas por los propietarios, se adjuntan al presente convenio. Según las manifestaciones de la propiedad, las fincas se encuentran libres de gravámenes y cargas.

I.e.- Las fincas descritas tienen la referencia catastral descrita en el ANEXO I.

II.- JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO Y CONTENIDO DEL PRESENTE CONVENIO.-

II.a.- Después de estudiar las alegaciones y propuestas presentadas por algunos de los propietarios, se ha reconocido por las administraciones intervinientes la conveniencia y oportunidad -desde el punto de vista del interés general- de realizar las modificaciones sugeridas en el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (Aprobación Inicial).

II.b.- La Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del GOBIERNO DE CANARIAS, y el AYUNTAMIENTO entienden que, salvaguardando siempre los intereses generales y en aras de su potenciación, los acuerdos urbanísticos que, como el presente, contemplen justas contrapartidas pueden ser un método eficaz para la consecución de dotaciones públicas para el municipio.

II.c.- Tras el estudio del planeamiento en vigor, y en concreto de los ámbitos de las Unidades de Actuación UA-1, UA-3 y UA-4, localizados anexos a la Avenida de San Nicolás, se concluye:

- La innecesidad del dotacional deportivo planteado en la UA-4, muy próximo a la ciudad deportiva de Los Cascajos, emplazado junto al cementerio municipal y de dimensiones escasas para albergar cualquier tipo de cancha deportiva.
- La reubicación de la calle Islas Canarias, para hacerla coincidir con el vial proyectado que enlaza la Avenida de San Nicolás con El Barrio (UA-4).
- La necesidad de una parcela de uso dotacional, de mayores dimensiones, más próxima a la zona comercial abierta y zona administrativa de El Casco (a localizar preferentemente en la UA-1 junto a las oficinas de Extensión Agraria del Cabildo), en lugar de diferentes parcelas a percibir por el 10% de los aprovechamientos lucrativos en las UA 1,3 y 4.

El presente convenio encuentra su justificación en la obtención y formalización de suelo destinado a dotación, dentro del ámbito de la UA-1, ubicado junto al equipamiento del Cabildo Insular de Gran Canaria, en la confluencia de las calles Federico Rodríguez Gil y Avda. de San Nicolás. Convirtiéndose el eje Federico Rodríguez Gil - Mariano de Cáceres en el soporte administrativo del centro urbano municipal.

El interés del Ayuntamiento se centra en adquirir los terrenos que deben ceder los propietarios de dichas Unidades de Actuación 1-3-4, en una única parcela, localizada en el ámbito UA-1, así como la superficie necesaria para los viales.

III.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.-

III.a.- El documento en vigor es el Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias, Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 20 de julio de 2.006 y publicado en el BOC el jueves 16 de agosto de 2007 (2007/164), y publicada la normativa el 31 de agosto de 2007 en el BOP N°113.

III.b.- De acuerdo con la información urbanística que consta en el ANEXO I, las fincas afectadas por este convenio tienen la clase y categoría de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización (en adelante SUNCU), incluidas en los ámbitos de las Unidades de Actuación (en adelante UA), denominados UA-1, UA-3 y UA-4.

III.c.- En los tres ámbitos la edificabilidad bruta oscila entre el 1,97 y 2,00m²/m²; el aprovechamiento lucrativo de 1,57 a 1,60 UAL/m²; y la ordenanza a aplicar es V1 (residencial) en los tres ámbitos.

IV.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRETENDIDA.-

Los objetivos del anterior expositivo II se viabilizan con la alteración de la ordenación pormenorizada en el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (Aprobación Inicial):

- Categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización, una vez certificado el cumplimiento de los artículos 50 y 51 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante TRLOTENC).
- Calificación como dotacional de la parcela a ceder por los propietarios, ubicada junto a las oficinas del Cabildo (Extensión Agraria).
- Modificar el trazado de los viales propuestos desde las Normas Subsidiarias del año 96, para hacerlos coincidir con las calles ejecutadas y existentes. Obtener el suelo de dichos viales mediante cesión de la superficie necesaria.

Se acompaña como ANEXO II, documentación gráfica y descriptiva de la nueva ordenación pretendida.

V.- Que sobre la base de lo que antecede las partes intervinientes, aprovechando la tramitación del Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (Aprobación Inicial), y coincidiendo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución urbanística antes expuesta, manifiestan su voluntad de llegar a un acuerdo satisfactorio y beneficioso para todos mediante la suscripción del presente **CONVENIO URBANÍSTICO** que tiene a todos los efectos carácter jurídico administrativo, englobándose en el tipo recogido en el art. 236.3.b TRLOT, referente a los convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, y en su virtud,

A C U E R D A N

PRIMERO: La Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del GOBIERNO DE CANARIAS y el AYUNTAMIENTO de La Aldea de San Nicolás se comprometen a incluir en el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (Aprobación Inicial), que tramitan, las determinaciones de nueva ordenación pormenorizada de la zona referida en el expositivo II y resto de este convenio, y en el ANEXO II incorporado al mismo.

SEGUNDO: Para el supuesto de aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, incluyendo las determinaciones aludidas en la estipulación anterior, la parcela ubicada en el ámbito UA-1 (del plan en vigor), de superficie 1.215,41m², con la calificación de DOTACIÓN, será de titularidad del AYUNTAMIENTO. También lo serán los viales planteados en la ordenación pormenorizada (ANEXO II).

En contraprestación a lo anterior,

TERCERO: Para el supuesto de aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, incluyendo las determinaciones referidas en la estipulación segunda, y del buen fin del resto de las obligaciones y compromisos de las distintas administraciones que son objeto de este convenio, así como la confirmación de las declaraciones realizadas por todas ellas, conforme se detalla en el informe de valoración (ANEXO III) -que refleja las aceptadas por los servicios técnicos municipales-, se concluye que el convenio está equilibrado.

CUARTO: Las partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo pactado, aunque no estuviesen expresamente previstos en este convenio.

SEXTO: La transmisión de la titularidad, total o parcial de los inmuebles objeto del presente no afectará a los derechos y deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o derivados del presente convenio, de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar del anterior propietario en todos los derechos y obligaciones derivados de los compromisos acordados, hayan sido objeto o no de inscripción registral, lo cual debe hacerse constar en todos los documentos de transmisión dominical de cesión de derechos, de gravamen o disposición de los inmuebles que al efecto se suscriban.

SEPTIMO: El presente Convenio Urbanístico no constituye una mera declaración de intenciones sino un auténtico compromiso de voluntad, que engendra obligaciones bilaterales o multilaterales, recíprocas para las partes.

No obstante tiene las siguientes características propias:

1. Las estipulaciones tienen el efecto de vincular a las partes del convenio exclusivamente para la

iniciativa y tramitación de la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo de su oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución convenida.

2. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por las Administraciones Públicas, incluso de las firmantes del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación de los instrumentos a que el mismo se refiere.

OCTAVO: REGIMEN JURÍDICO.-El presente Convenio Urbanístico, por su contenido y finalidad, conforme al artículo 236.3, apartado b) del TRLOTG, al tener como objeto una modificación del planeamiento de ordenación en vigor, se considera preparatorio de las resoluciones precedentes.

Le resultan de aplicación la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero) particularmente en su artículo 88 sobre terminación convencional del procedimiento, en virtud del cual se fija para los correspondientes acuerdos un contenido mínimo y unos límites concretos.

Además, las partes también se someten a, entre otras normas legales, lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias; y el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

El Convenio se regirá supletoriamente por las normas de derecho privado.

El presente Convenio Urbanístico Preparatorio y sus anexos forman parte del expediente de modificación, revisión y adaptación General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, habiéndose incluido su texto inicial en la documentación sometida a información pública en el procedimiento de aprobación del citado instrumento de ordenación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 237.2 del mentado TRLOTG.

Este Convenio Urbanístico se perfeccionará cuando se produzca la firma de su texto definitivo, tal y como se establece en el penúltimo párrafo del apartado 3 del art. 237 del TRLOTG.

NOVENO: El presente convenio tendrá a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 239 TRLOTG, quedando por consiguiente sometidas las partes a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Las Palmas de Gran Canaria para resolver cualquier cuestión litigiosa surgida sobre interpretación, modificación, resolución, cumplimiento y efectos del mismo.

Y, en prueba de conformidad, los comparecientes a un solo tenor y efecto firman y rubrican cuatro ejemplares del presente documento de **CONVENIO URBANÍSTICO** y los **ANEXOS** que se mencionan, los cuales también forman parte inseparable de él, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

EL CONSEJERO
DON DOMINGO
BERRIEL MARTINEZ

EL ALCALDE
DON JOSE MIGUEL RODRÍGUEZ
RODRÍGUEZ
42.716.625-J

LA SECRETARIA GENERAL
DOÑA IRACHE YORDÁ
GÓMEZ
43.82.00.42 M

LOS PROPIETARIOS

DON ANTONIO RUIZ SAAVEDRA
DNI 42.734.444-F
Domicilio en la calle Simón Benítez Padilla 7-A1
Término municipal de Tafira Alta
C.P. 35017 Las Palmas de Gran Canaria

DOÑA LUISA RUIZ SAAVEDRA
DNI 42.673.595-Q
Domicilio en la calle Tiziano ,58
Término municipal de Tafira Alta
C.P. 35017 Las Palmas de Gran Canaria

DON ENRIQUE MANUEL RUIZ SAAVEDRA
DNI 42.711.026-A
Domicilio en la calle Paseo de San Antonio, 81
Término municipal de Las Palmas de Gran

Canaria
C.P. 35014

DOÑA DOLORES ÁLAMO RODRÍGUEZ
DNI 42.581.080-F
Domicilio en la calle Cabo Verde, 6
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DON MIGUEL RAMÓN VELÁZQUEZ
RODRÍGUEZ
DNI 42.802.843-G
Domicilio en la calle Bogotá, 52 7ºD
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35010

DON IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
DNI 42.630.612-C
Domicilio en la calle Luis Morote, 6-7º
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35007

DON FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
DNI 42.643.923-Z
Domicilio en la calle Fernando Guanarteme, 1
Término municipal de Santa Brígida
C.P. 35310

DOÑA EULOGIA SOSA RODRÍGUEZ
DNI 78.457.613-J
Domicilio en la calle La Pasadera, 1
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA PILAR SOSA RODRÍGUEZ
DNI 42.581.175-X
Domicilio en la calle La Pasadera, 1
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DON ALFONSO RODRÍGUEZ QUINTANA
DNI 42.467.467
Domicilio en la calle Montevideo, 40 1º Izada.
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35007

DON FRANCISCO RODRÍGUEZ BUENO
DNI 42.748.533-C
Domicilio en la calle Alcalde Celestino Suárez Espino, 22
Término municipal de LA Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA JUANA MARÍA RODRÍGUEZ BUENO
DNI 43.254.570-B
Domicilio en la calle 29 de Abril, 51 227 Escalera B
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35007

DOÑA MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ BUENO
DNI 42.755.066-K
Domicilio en la calle Canalejas, 84-4º Izqda.
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35003

DOÑA MARÍA RODRÍGUEZ QUINTANA
DNI 42.580.925-J
Domicilio en la calle Néstor de La Torre, 31 11 C ò D
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35006

DON NICOLÁS VICENTE RODRÍGUEZ CASTELLANO
DNI 78.469.325-H
Domicilio en la calle Cuesta, el Reventón nº 28-A
Término municipal de Santa Brígida
C.P. 35310 Las Palmas de Gran Canaria

DOÑA EULOGIA RODRÍGUEZ CASTELLANO
DNI 78.469.312-M
Domicilio en la calle Brisa, 7º
Término municipal de Puerto del Rosario
C.P. 35600

DOÑA OLGA MARÍA SOSA ROBAINA
DNI 78.470.921-G
Domicilio en la calle Barranquillo Hondo, 28
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 34570

DOÑA JOSEFA ARMAS RODRÍGUEZ
DNI 42.581.193-M
Domicilio en la calle Mª Eugenia Márquez, 43
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 34570
OTROS DATOS: 620 914 885 (Esther Sosa)

DON FRANCISCO J. SOSA ARMAS
DNI 42.864.091-A
Domicilio en la calle Mª Eugenia Márquez, 43
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DON MARCOS A. SOSA ARMAS
DNI 43.279.785-H
Domicilio en la calle Mª Eugenia Márquez, 43
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA ESTHER G. SOSA ARMAS
DNI 43.750.592-S
Domicilio en la calle Mª Eugenia Márquez, 43
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

DOÑA ANDREA DEL ROSARIO GARCIA
DNI 42.661.034-J
Domicilio en la calle Ramón González Guedes nº 40 Bajo, F
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35014

DOÑA MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ DEL ROSARIO
DNI 42.868.705-V
Domicilio en la calle Ramón González Guedes nº 40, Bajo F
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35014

DOÑA CELESTE HERNÁNDEZ DEL ROSARIO
DNI 78.493.151-Q
Domicilio en la calle Ramón González Guedes nº 40, Bajo F
Término municipal de Las Palmas de Gran Canaria
C.P. 35014

DOÑA JOSEFA MINERVA HERNÁNDEZ RAMOS
DNI 42.761.479-V
Domicilio en la calle Doctor Francisco León Herrera, 1
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

[Handwritten signature]
DOÑA ISABEL CLARA MORENO VELAZQUEZ
DNI 42.661.789-D
Domicilio en la calle Federico Rodríguez Gil, 9
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

[Handwritten signature]
DON JOSÉ DÍAZ GONZÁLEZ
DNI 42.585.397-T
Domicilio en la calle Doctor Francisco León
Herrera, 6
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

[Handwritten signature]
DOÑA ISABEL DÍAZ GONZÁLEZ
DNI 42.783.527-P
Domicilio en la calle Román Rodríguez
Rodríguez 49
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

[Handwritten signature]
DOÑA GUILLERMINA DÍAZ GONZÁLEZ
DNI 42.662.516-T
Domicilio en la calle Don Paco Ramos, 50
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P.35470

[Handwritten signature]
DOÑA EVARISTA DÍAZ GONZÁLEZ
DNI 42.7253549-J
Domicilio en la calle Don Paco Ramos, 50-2º
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

[Handwritten signature]
DOÑA MARÍA DEL CARMEN RAMÍREZ OLIVA
DNI 42.697.017-R
Domicilio en la calle Román Rodríguez
Rodríguez, 38
Término municipal de La Aldea de San Nicolás
C.P. 35470

[Handwritten signature]
DOÑA ELSA GARCÍA BAUTISTA
DNI 42.740.792-F
Domicilio en la calle Simón Benítez Padilla ,7-A-
1
Término municipal de Tafira Alta
C.P. 35017

[Handwritten signature]
DON JOSÉ CARMELO GARCÍA BAUTISTA
DNI 42.696.144-R
Domicilio en la calle Francisco Gourié, 62-2C
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35002

[Handwritten signature]
DOÑA MARÍA DOLORES BAUTISTA RAMOS
DNI 42.686.598
Domicilio en la calle José Mesa y López, 10-7º B
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35007

[Handwritten signature]
DON JOSE MANUEL BAUTISTA RAMOS
DNI 42.752.116
Domicilio en la calle José Mesa y López, 10-7º B
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35007

[Handwritten signature]
DON JULIO GUILLERMO BAUTISTA QUINTANA
DNI 42.708.830-S
Domicilio en la calle León y Castillo, 720-3º
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35003

[Handwritten signature]
DON PEDRO BAUTISTA QUINTANA
DNI 42.731.086-X
Domicilio en la calle León y Castillo, 720-3º
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35003

[Handwritten signature]
DON JOSE CARLOS BAUTISTA QUINTANA
DNI 42.800.439-S
Domicilio en la calle León y Castillo, 720-3º
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35003

[Handwritten signature]
DON PEDRO GONZÁLEZ BAUTISTA
DNI 42.698.236-R
Domicilio en la calle
Término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria
C.P. 35015

[Handwritten signature]
DON FRANCISCO BAUTISTA SOSA
DNI 43.264.201-A
Domicilio en la calle Pedro Quevedo Quevedo,
22-2º Izqda.
Término municipal de Las Palmas de Gran
canaria
C.P. 35011

[Handwritten signature]
DON JOSE BAUTISTA SOSA
DNI 43.655.125-K
Domicilio en la calle Pedro Quevedo Quevedo,
22-2º Izqda.
Término municipal de Las Palmas de Gran
canaria
C.P. 35011

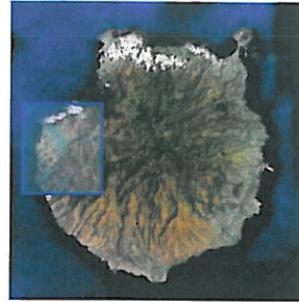
[Handwritten signature]
DOÑA LUISA BAUTISTA SOSA
DNI 43.663.677-V
Domicilio en la calle Pedro Quevedo
Quevedo,22-2º Izqda.
Término municipal de Las Palmas de Gran
canaria
C.P. 35011

ANEXOS del Convenio Urbanístico

- **ANEXO I.-** Descripción gráfica de las fincas afectadas por el convenio e información urbanística del PGO en vigor
- **ANEXO II.-** Ordenación urbanística estipulada en el Convenio.
 - **ANEXO IIa.-** Apartado de Gestión.
- **ANEXO III.-** Informe de valoración.

ANEXO I

Descripción gráfica de las fincas afectadas por el convenio e información urbanística del PGO en vigor



Handwritten signatures and notes in blue ink on the left margin, including names like 'E. Díaz', 'Esther', and 'Roseta Amador'.

Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including names like 'Lucas M. Paz', 'Sobras Capayo R. Guza', and 'Roseta Amador'.

Handwritten signatures and notes at the bottom center, including 'Roseta Amador' and 'E. P. Lav. San Guza'.

- 11 ROSARIO GARCIA ANDREA DEL 2955409DR2925N0001XT
- 12 HEREDEROS DE JUAN RAMÍREZ 3055809DR9235N
- 13 MORENO VELAZQUEZ ISABEL CLARA 3055801DR2935N0001TO
- 14 SEÑORES DÍAZ 3055802DR2935N0001FO
- 15 AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA
- 16 BAUTISTA SOSA JOSE RAIMUNDO 3153101DR2935S0001TJ

Identificación de la parcela catastral y titular catastral, propietarios, superficie afectada por el ámbito del convenio y porcentaje.

ID	TITULAR CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS	SUPERFICIE	%
1	RUIZ QUINTANA MANUEL	3256540DR2935N0001KO	LUISA RUIZ SAAVEDRA ANTONIO RUIZ SAAVEDRA ENRIQUE MANUEL RUIZ SAAVEDRA	817,2638	6,98%
2	ALAMO RODRIGUEZ DOLORES	3256539DR2935N0001DO	DOLORES ALAMO RODRIGUEZ	1.113,7868	9,52%
3	VELAZQUEZ RODRIGUEZ MIGUEL R	3256538DR2935N0001RO	MIGUEL RAMÓN VELÁZQUEZ RODRÍGUEZ IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	367,5033	3,14%
4	RODRIGUEZ QUINTANA ANTONIO	3256537DR2935N0001KO	FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	894,5620	7,64%
5	SOSA RODRIGUEZ EULOGIA	3256536DR2935N0001OO	EULOGIA SOSA RODRÍGUEZ PILAR SOSA RODRÍGUEZ	649,3386	5,55%
6	RODRIGUEZ QUINTANA ANTONIO	3256534DR2935N0001FO	MIGUEL RAMÓN VELÁZQUEZ RODRÍGUEZ IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ ALFONSO RODRÍGUEZ QUINTANA FRANCISCO RODRÍGUEZ BUENO JUANA MARÍA RODRÍGUEZ BUENO MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ BUENO MARÍA RODRÍGUEZ QUINTANA NICOLÁS VICENTE RODRÍGUEZ CASTELLANO EULOGIA RODRÍGUEZ CASTELLANO OLGA MARÍA SOSA ROBAINA	1.143,1184	9,77%
7	RODRIGUEZ QUINTANA ANTONIO	2955405DR2925N0001OT	MIGUEL RAMÓN VELÁZQUEZ RODRÍGUEZ IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ ALFONSO RODRÍGUEZ QUINTANA FRANCISCO RODRÍGUEZ BUENO JUANA MARÍA RODRÍGUEZ BUENO MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ BUENO MARÍA RODRÍGUEZ QUINTANA NICOLÁS VICENTE RODRÍGUEZ CASTELLANO EULOGIA RODRÍGUEZ CASTELLANO	899,5087	7,69%
8	ARMAS RODRIGUEZ JOSEFA	2955406DR2925N0001KT	JOSEFA ARMAS RODRÍGUEZ FRANCISCO J. SOSA ARMAS MARCOS A. SOSA ARMAS ESTHER G. SOSA ARMAS	538,5300	4,60%
9	ALAMO RODRIGUEZ DOLORES	2955407DR2925N0001RT	DOLORES ALAMO RODRIGUEZ	622,7397	5,32%
10	RODRIGUEZ QUINTANA ANTONIO	2955408DR2925N0001DT	FRANCISCO RODRÍGUEZ BUENO JUANA MARÍA RODRÍGUEZ BUENO MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ BUENO	625,7420	5,35%
11	ROSARIO GARCIA ANDREA DEL	2955409DR2925N0001XT	ANDREA DEL ROSARIO GARCIA MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ DEL ROSARIO CELESTE HERNÁNDEZ DEL ROSARIO	605,5852	5,17%
12	HEREDEROS DE JUAN RAMÍREZ	3055809DR9235N	JOSEFA MINERVA HERNÁNDEZ RAMOS	352,7397	3,01%
13	MORENO VELAZQUEZ ISABEL CLARA	3055801DR2935N0001TO	ISABEL CLARA MORENO VELAZQUEZ	1.236,9906	10,57%
14	SEÑORES DÍAZ	3055802DR2935N0001FO	JOSÉ DÍAZ GONZÁLEZ ISABEL DÍAZ GONZÁLEZ GUILLERMINA DÍAZ GONZÁLEZ EVARISTA DÍAZ GONZÁLEZ	745,9457	6,37%
15	AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA		AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS (CALLE)	150,8244	
16	BAUTISTA SOSA JOSE RAIMUNDO	3153101DR2935S0001TJ	ELSA GARCÍA BAUTISTA JOSÉ CARMELO GARCÍA BAUTISTA MARÍA DOLORES BAUTISTA RAMOS JOSE MANUEL BAUTISTA RAMOS JULIO GUILLERMO BAUTISTA QUINTANA PEDRO BAUTISTA QUINTANA JOSE CARLOS BAUTISTA QUINTANA PEDRO GONZÁLEZ BAUTISTA FRANCISCO BAUTISTA SOSA JOSE BAUTISTA SOSA LUISA BAUTISTA SOSA MARÍA DEL CARMEN RAMÍREZ OLIVA	1.089,2902	9,31%

Eulogio

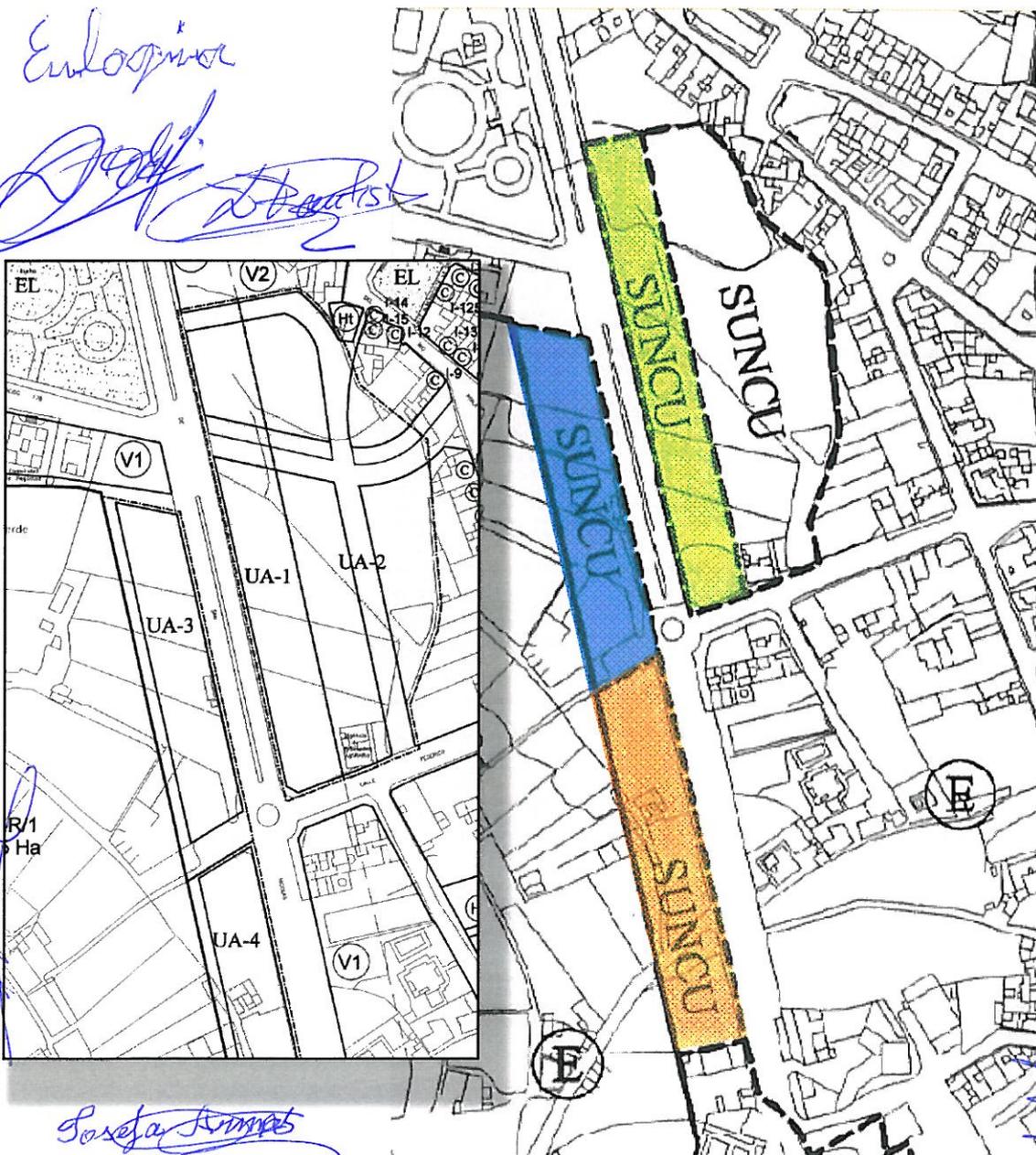
Eulogio

Josefa Armas

Jose M. Bautista 12 (H. Ayuntamiento) Construcción



Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al Texto Refundido de la LOT y LENAC, Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 20 de julio de 2006 y publicado en el BOC el jueves 16 de agosto de 2007 (2007/164), y publicada la normativa el 31 de agosto de 2007 en el BOP N°113.



Eurospira

Prof. Bautista

Vertical column of handwritten signatures and notes on the left side of the page.

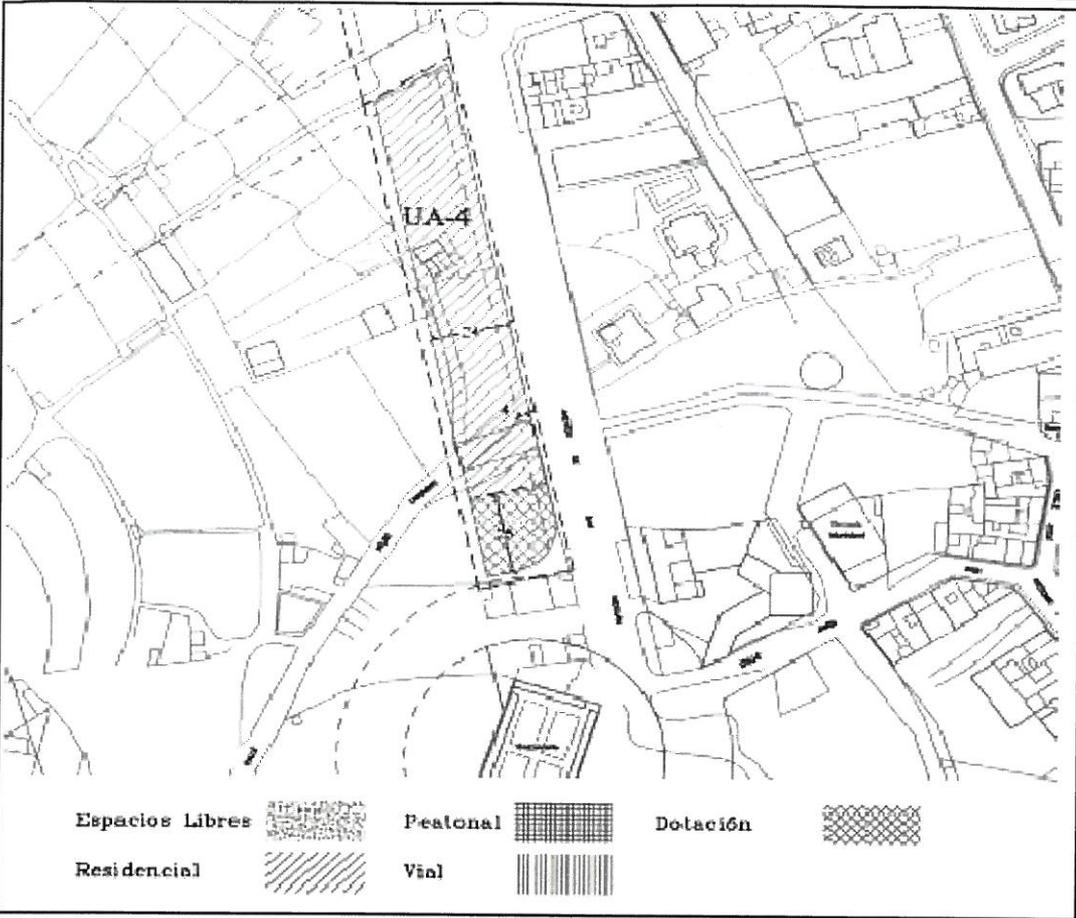
Vertical column of handwritten signatures and notes on the right side of the page.

Josefa Romo
Juan M. Ruiz

Jose Manuel Barranta R.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AVENIDA 4

UA 4



Espacios Libres Peatonal Dotación
 Residencial Vial

PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie del Ambito (m ²)	3.840,00	Población estimada	139,20
Coef. Edificabilidad Bruta (m ² /m ²)	2,00	Aprovechamiento Total (UAL)	6.156,00
Superficie Construida (m ²)	7.695,00	Coef. Homogeneización	0,80
Nº Máximo de viviendas	41,63	Aprov. Medio (UAL/ m ²)	1,60
Densidad (Viv/Ha)	108,40	Densidad (Hab/Ha)	346,88

CESIONES DE SUELO

Dotaciones -Deportivo	600 m2
Vial	0

FORMENORIZACION DE USOS Y EDIFICABILIDADES

Uso	ordenanza	superficie	Ocup.máx	coef.edif.	edif. Máx.
Residencial	V1	3.240,00	2700	1,85	4.995,00
Comercial PB	V1	3.240,00	2700	1,00	2.700,00
Dotación-Deportivo		600,00			
Total edificabilidad					7.695,00

Aprovechamiento destinado a Vivienda sometida a algún régimen de Protección Pública	1.231
Cesión del 10% del aprovechamiento obligatoria y gratuita	6.156,00
Sistema de Ejecución Privado	

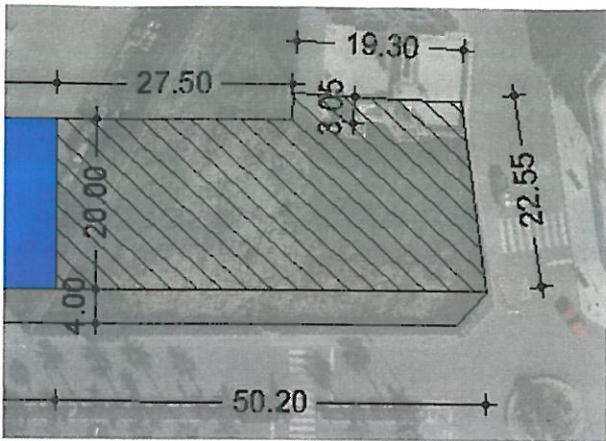
DETERMINACIONES MEDIOAMBIENTALES: Se rehabilitarán los elementos de infraestructuras que han sido afectados total o parcialmente por el paso de viales, peatonales de borde o rodonaes, afectados por la ejecución de la unidad de actuación, integrándolo paisajísticamente a través del material y color.

[Handwritten signatures and notes on the left margin]

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

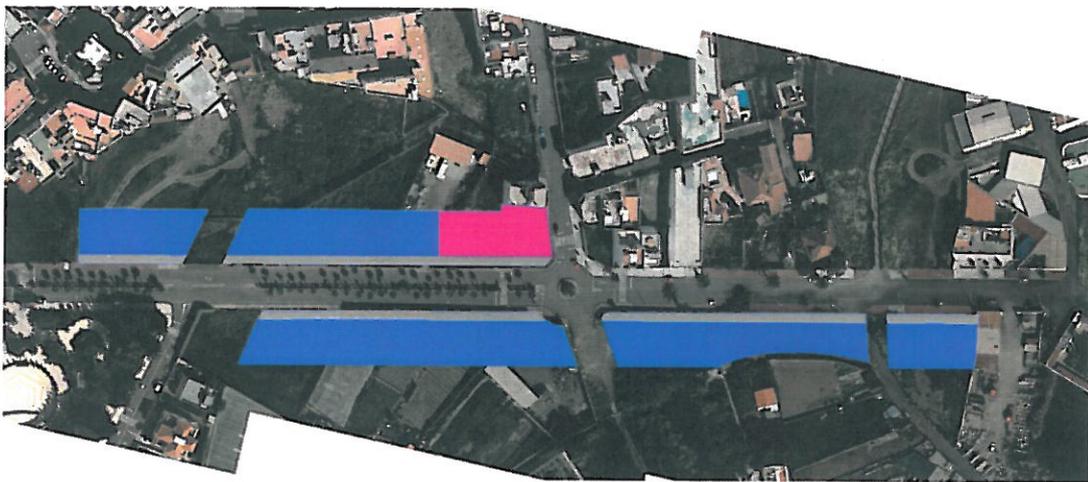
[Large handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

Jose M. Santis R.



Superficies de viales a ceder al Ayuntamiento.

Dos viales relocados, respecto al documento en vigor, y la ampliación de un vial ya cedido junto a la rotonda central de la Avenida de San Nicolás, en total 1.102,69m²



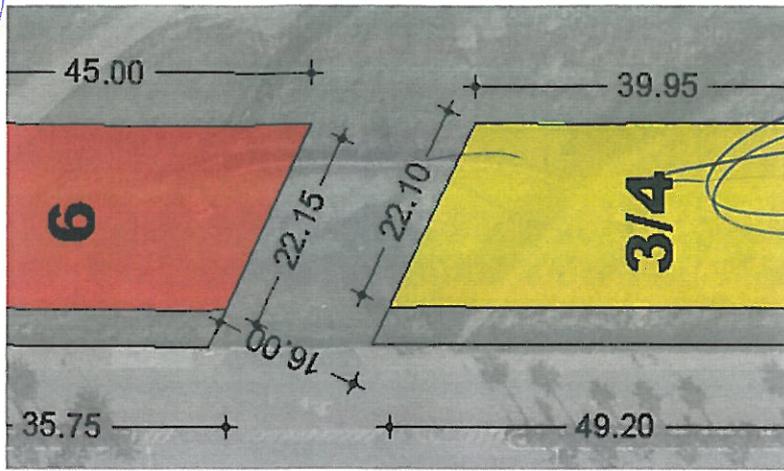
Descriptivo y gráfico:



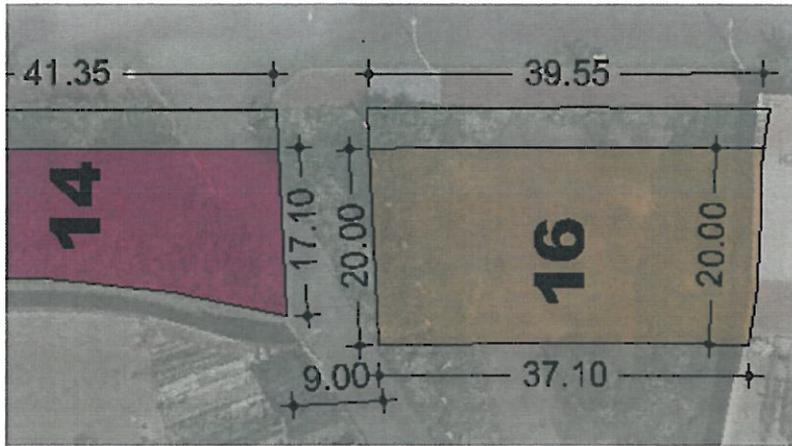
Rotonda Central de la Avenida (474,91m²)

Handwritten signatures and notes on the left side of the page, including names like 'Jose M. Santis R.', 'Josefa Ampar', and 'E. Pilar Socu Riquelme'.

Handwritten signatures and notes on the right side of the page, including names like 'Jose M. Santis R.', 'Josefa Ampar', and 'E. Pilar Socu Riquelme'.



Continuación calles Matías Vega-Agaete (425,07m²)



Calle Islas Canarias (202,71m²)

[Handwritten signatures and notes on the left margin, including names like 'Dobers', 'Jose M. Paredes', and 'Esteras']

[Handwritten signature at the top right]

[Handwritten signature and scribble overlapping the top right of the first site plan]

[Handwritten signature on the right margin]

[Handwritten signature on the right margin]

[Handwritten signature on the right margin]

Eudogias

[Handwritten signature]

Josefa Armas

Juan M. Paredes

Pilar Sosateguez

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXO IIa

Apartado de Gestión.

DESARROLLO DEL CONVENIO

Unificación de las UA 1, 3 y 4 y delimitación del ámbito del convenio urbanístico.
Superficie del ámbito: 11.853,4691m²



Parcelas catastrales afectadas. Total: 15 (La nº15 pertenece al Ayuntamiento y no computa).



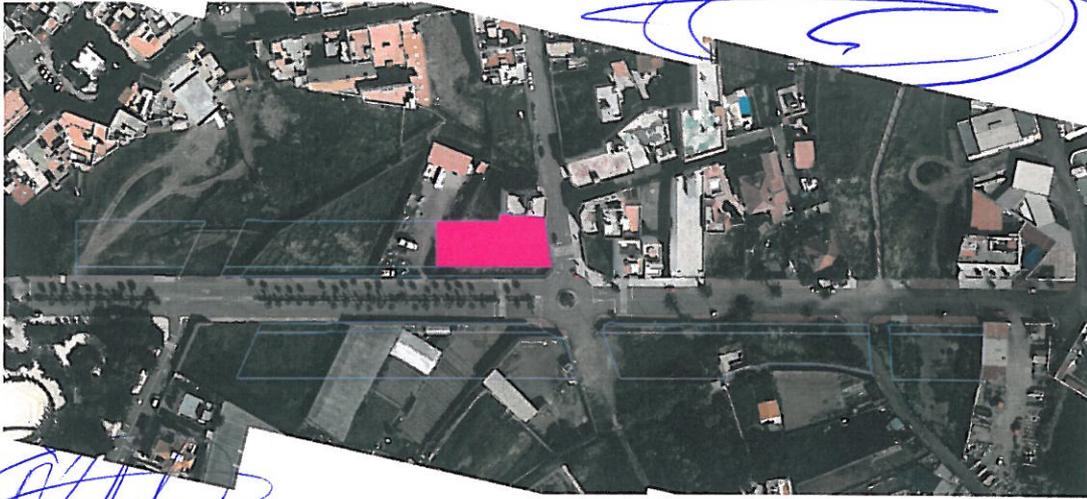
Alineaciones. (696,01m² de viales)



Eukogina

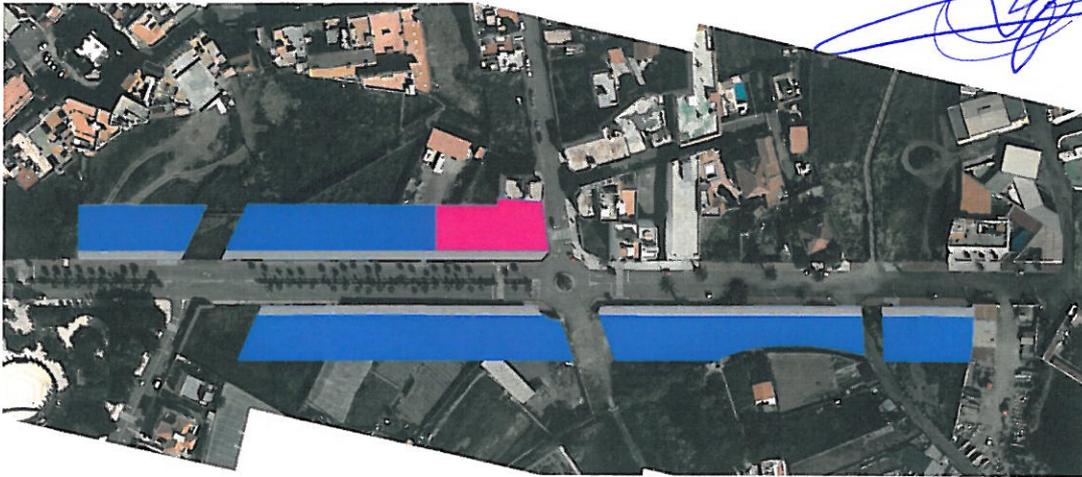
Ubicación de la parcela a ceder al Ayuntamiento.

La parcela a ceder al Ayuntamiento está ubicada junto al edificio del Cabildo de Gran Canaria, en la esquina de la Avenida de San Nicolás con la calle Federico Rodríguez, con una superficie de 1.026,09m² edificables (sin contabilizar retranqueo de 4,00m), en total 1.219,03m², donde se centraliza el 10% de los aprovechamientos urbanísticos lucrativos de los tres ámbitos (UA-1, UA-3 y UA-4).



Parcelas edificables aplicados los retranqueos de la calificación V-1.

Superficie con aprovechamientos		
Ayuntamiento	1.026,09	
Retranqueo Ayuntamiento (4,00m)	192,94	1.219,03
<hr/>		
Propietarios	8.267,01	
Retranqueo Propietarios (4,00m)	1.673,02	9.940,04
<hr/>		
Total:	11.159,07	
Total retranqueos:	1.865,97	
Total solares edificables:	9.293,10	



Propuesta de Reparcelación.

La propuesta que fue consensuada con los propietarios, consiste en reparcelar la superficie edificable en el porcentaje calculado (70,64%), quedando cada parcela resultante con un retranqueo de 4,00 metros hacia la Avenida de San Nicolás.

Jose M. Ramirez M.

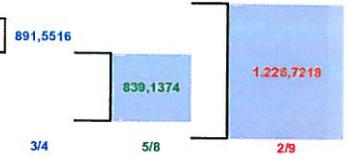
DOTACIONAL Y 10% A.U.L.:	1024,8353	8,65%
ESPACIOS LIBRES:	0,0000	0,00%
VIALES:	696,0124	6,87%
PATRIMONIO PÚBLICO:	150,8244	1,27%
TOTAL CESIONES:	1670,0233	14,52%
Superficie Patrimonial:	10.283,4458	86,75%
Retranqueos:	1865,6085	15,74%
Sup. Edificable:	8.267,0141	70,84%
Sup. Edificable Ayuntamiento:	1024,8353	8,65%
Edificabilidad:	2,85 mc/m ²	
Sup. Máxima Construida:	23.560,99 m ²	
Sup. Máxima Construida Dotación:	2.920,78 m ²	

Además plantearon las siguientes premisas y condicionantes de partida:

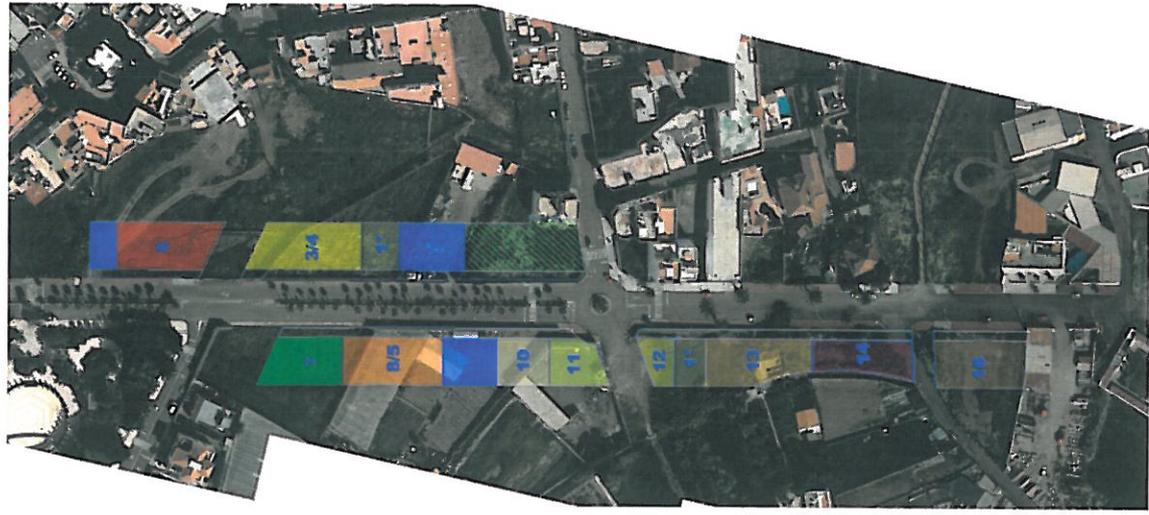
- Las parcelas 2 y 9 tienen la misma propiedad, por lo que las parcelas resultantes pueden estar en cualquiera de los ámbitos.
- Lo mismo ocurre con las parcelas 5 y 8.
- Las parcelas 3 y 4, deben ir como una única parcela.
- La parcela 6, debe ubicarse en esquina como la aportada (ocupada por el solar a ceder al Ayuntamiento), y se nos solicita un estudio de la propiedad con una propuesta de reparcelación.
- Es también necesario hacer un estudio de reparcelación o segregación de la parcela resultante 14.

Reparcelación. Parcelas edificables.

PROPIETARIOS (Fuente CATÁSTRO)	APORTADA	%	RESULTANTE SUPERFICIE EDIFICABLE
RUIZ QUINTANA MANUEL (HEREDEROS DE)	1 817,2638	6,98%	1 577,3337 6,98%
ALAMO RODRIGUEZ DOLORES	2 1.113,7868	9,52%	2 786,8043 9,52%
VELAZQUEZ RODRIGUEZ MIGUEL RAMON	3 367,5033	3,14%	3 259,6127 3,14%
RODRIGUEZ QUINTANA ANTONIO	4 894,5620	7,64%	4 631,9389 7,64%
SOSA RODRIGUEZ EULOGIA	5 649,3386	5,55%	5 458,7075 5,55%
RODRIGUEZ QUINTANA ANTONIO	6 1.143,1184	9,77%	6 807,5248 9,77%
RODRIGUEZ QUINTANA ANTONIO	7 899,5087	7,69%	7 635,4334 7,69%
ARMAS RODRIGUEZ JOSEFA	8 538,5300	4,60%	8 380,4298 4,60%
ALAMO RODRIGUEZ DOLORES	9 622,7397	5,32%	9 439,9175 5,32%
RODRIGUEZ QUINTANA ANTONIO	10 625,7420	5,35%	10 442,0384 5,35%
ROSARIO GARCIA ANDREA DEL	11 605,5852	5,17%	11 427,7991 5,17%
HEREDEROS DE JUAN RAMIREZ	12 352,7397	3,01%	12 249,1833 3,01%
MORENO VELAZQUEZ ISABEL CLARA	13 1.136,9906	9,72%	13 803,1960 9,72%
SEÑORES DÍAZ	14 845,9457	7,23%	14 597,5953 7,23%
AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	15 150,8244	0,00%	15 0,0000 0,00%
BAUTISTA SOSA JOSE RAIMUNDO (HEREDEROS DE)	16 1.089,2902	9,31%	16 769,4993 9,31%
TOTAL SIN PROPIEDAD MUNICIPAL:	11.702,6447	98,73%	8.267,0141 70,84%
TOTAL:	11.853,4691		



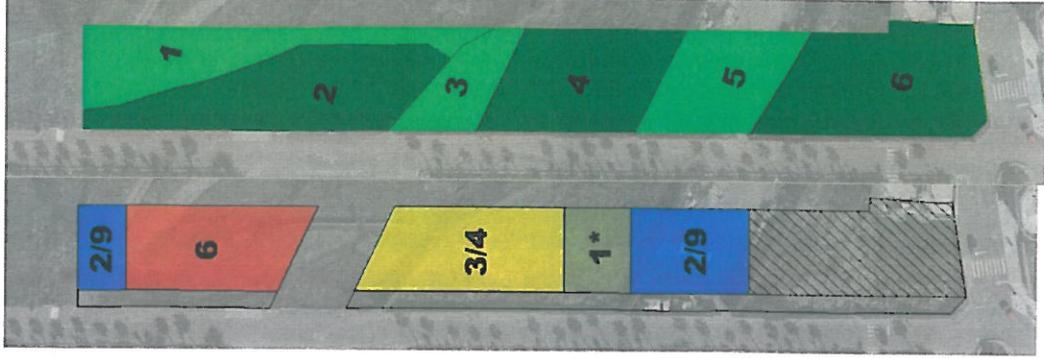
Eulogio



Reparcelación. Parcelas patrimonializables. (Incluye los retranqueos de 4,00m hacia la Avenida de San Nicolás)

Josefa Armas
En Pilar Sosa Riquelme
Josefa Armas

En la parcela 6, emplazada en la esquina entre la Avenida y la Calle Federico Rodríguez (UA-1), se ubica la mayor parte de la cesión al Ayuntamiento. Proporcionándole a la propiedad una parcela resultante con semejantes condiciones (en esquina) y en el mismo ámbito (UA-1).



En dicha parcela seis se han producido diversas transmisiones, aparte de existir un pro-indiviso, tal y como se describe a continuación:

- A. SUBPARCELA 6.1.a: 330,000m² ***
OLGA MARÍA SOSA ROBAINA
- B. SUBPARCELA 6.1.b: 223,0885m²**
EULOGIA RODRÍGUEZ CASTELLANO
- C. SUBPARCELA 6.2: 600,00m² (pro-indiviso)**
MIGUEL RAMÓN VELÁZQUEZ RODRÍGUEZ
IGNACIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
ALFONSO RODRÍGUEZ QUINTANA
FRACISCO RODRÍGUEZ BUENO
JUANA MARÍA RODRÍGUEZ BUENO
MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ BUENO
MARÍA RODRÍGUEZ QUINTANA
NICOLÁS VICENTE RODRÍGUEZ CASTELLANO

PARCELA CATASTRAL: 1551,9163	
En teoría están incluidos 30m ² de Eulogia Sosa (fachada de la UA-1)	
DIVISIÓN DE PARCELA:	
PARCELA 1: 951,9163	PARCELA 2: 600,0000
SEGREGACIONES	
PARCELA 1a: 330,0000	PARCELA 1b: 621,9163
PARCELA 2: 600,0000	
DESCRIPCIÓN SEGÚN UA:	
PARCELA 1a: 330,0000 UA-1	PARCELA 1b: 223,0885 UA-1
	398,8278 UA-2
PARCELA 2: 550,9525 UA-1	49,0475 UA-2

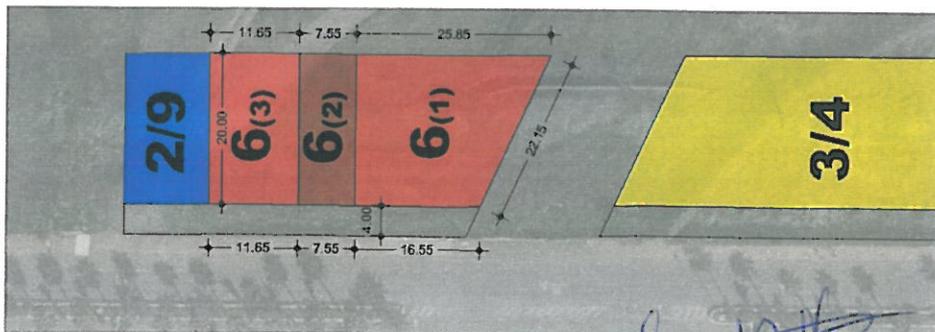
* Adquiridos 300,00m² a Nicolás Vicente Rodríguez Castellano y 30,00m² comprados a Eulogia Sosa (parcela 5).

Las parcelas resultantes de la propuesta son:

PARCELA 6.1: 423,8601m² (486,3772m² con retranqueo de 4,00m)

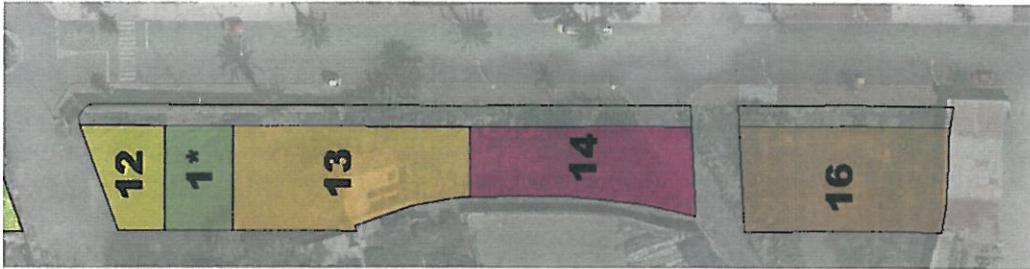
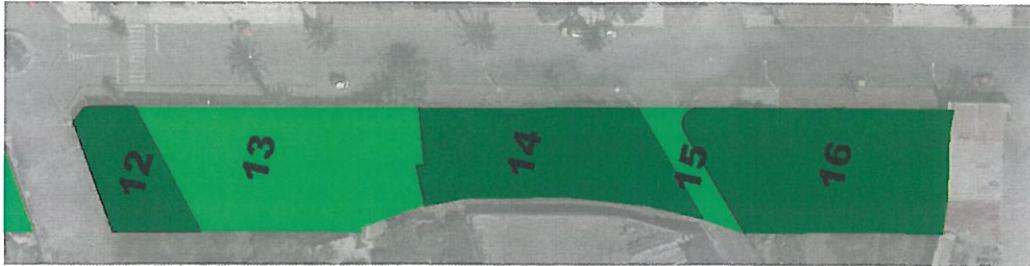
PARCELA 6.2: 150,5542m² (180,6650m² con retranqueo de 4,00m)

PARCELA 6.3: 233,1096m² (279,7315m² con retranqueo de 4,00m)



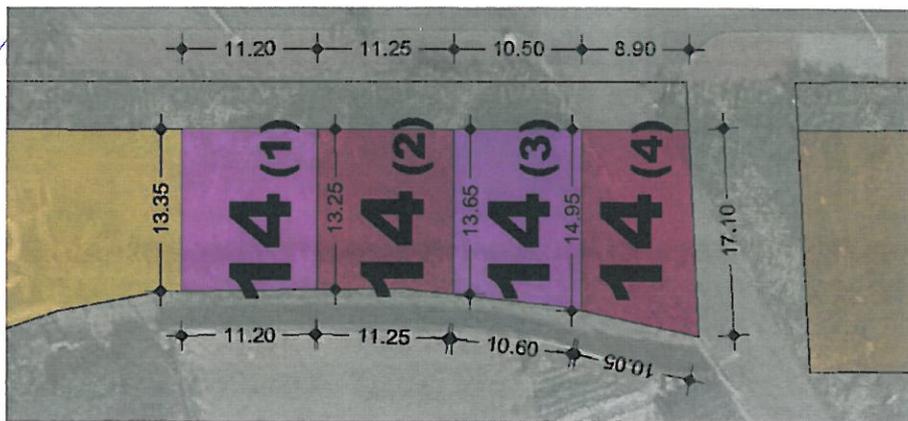
Segregación de la Parcela 14 (Solicitada por los propietarios).

La parcela resultante está ubicada sobre la parcela aportada, aunque solapada sobre la actual calle Islas Canarias, que se desplaza hacia el Sur sobre la parcela 16. La propiedad de la parcela 13 aporta documentación relativa a la propiedad de 100m² en la parcela 14, por lo que se han descontado esos metros de la superficie a computar. Los propietarios quieren segregar en cuatro subparcelas, que aunque con superficies totales diferentes, deben contar con idéntica superficie edificable.



Las subparcelas resultantes de la propuesta son:

- SUBPARCELA 14.1: 149,2369m² (194,0627m² con retranqueo de 4,00m)**
- SUBPARCELA 14.2: 149,4695m² (194,4095m² con retranqueo de 4,00m)**
- SUBPARCELA 14.3: 149,4220m² (191,4220m² con retranqueo de 4,00m)**
- SUBPARCELA 14.4: 149,4647m² (184,6553m² con retranqueo de 4,00m)**



Handwritten signatures and notes on the left side of the page.

Handwritten signatures: Jose M. Bautista, Eugenia

Handwritten signatures: Josefa Armas

Handwritten signatures and notes on the right side of the page.

ANEXO III

Informe de valoración



ILUSTRE
AYUNTAMIENTO
DE LA ALDEA
DE SAN NICOLAS

Concejalía de Infraestructuras, Vías, Obras y Urbanismo;
Medioambiente; Agricultura, Ganadería y Pesca.

Título: Informe emitido por los Servicios Técnicos para valorar económicamente la propuesta del convenio urbanístico de las Unidades de Actuación 1, 3 y 4.

Naturaleza del informe: Borrador [] Provisional [] Definitivo []
Autor: Juan Manuel León Afonso. Arquitecto
Fecha de Elaboración: 7 de mayo de 2014

SOLICITA EL INFORME: Secretaría del Ayuntamiento
DNI /NIF: ----
REPRESENTANDO A: ----

SITUACIÓN: Avenida de San Nicolás, T.M. de La Aldea de San Nicolás
REF. CATASTRAL: (varias)

ANTECEDENTES DE HECHO.- El presente informe se realiza a solicitud de Secretaría, en base a un requerimiento de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, para anejarlo a la propuesta de convenio urbanístico.

- A. En la fecha 1 de junio de 2010 se suscribe el convenio entre el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial (ahora Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial), para la redacción del Plan Supletorio previsto en el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo de Canarias.
- B. La iniciativa del convenio a valorar es de los propietarios incluidos en los suelos urbanos no consolidados (Unidades de Actuación 1, 3 y 4), que entendían que el Ayuntamiento no habían cumplido con los acuerdos firmados al ceder el suelo necesario para la ejecución de la Avenida de San Nicolás en la década de los 70-80. Su argumento se fundamentaba en que en la citada avenida, el margen izquierdo se categorizó parcialmente como suelo urbano consolidado, y el derecho como suelo urbano no consolidado por la urbanización, cuando ambos márgenes tienen las mismas condiciones de urbanización. Los propietarios de los terrenos que ocupan la actual Avenida de San Nicolás, sólo percibieron indemnización por los árboles arrancados, no por el suelo ocupado (7.870,65m², computando sólo la zona que afecta a las UA 1-3-4). Solicitando que todo se categorizase como SUCU, y en caso contrario, una indemnización por los terrenos ocupados por el Sistema General Viario Avda. de San Nicolás.
- C. Al amparo de la modificación operada en la disposición transitoria tercera por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se tramita el Plan General de Ordenación sin limitación de contenido conforme a la adenda incorporada al mismo, aprobada en el Pleno del Ayuntamiento en la fecha 30 de julio de 2013.
- D. El Ayuntamiento a partir de la firma de la adenda del convenio, estudió la forma de cumplir con los acuerdos firmados, planteando el caso tanto a los redactores de la revisión del plan en vigor, como a la Consejería de de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias. Las conclusiones de dichas consultas fue la elaboración de un convenio entre los particulares y el Ayuntamiento, con el resultado de que las parcelas que cumplieran con el artículo 50 y 51 del

UA-4	600,00 m ²	Según convenio urbanístico: 0,00 m ²
Total:	600,00 m²	
Cesión A.U.L. 10%:		Cesión A.U.L. 10%:
UA-1	843,60 AUL	22.266,70 AUL Totales
UA-3	688,56 AUL	
UA-4	615,60 AUL	
Total:	2.147,76 AUL	
		Según convenio urbanístico: 2.230,30 AUL

SÉPTIMO. La superficie de suelo a ceder al Ayuntamiento, según convenio, asciende a 1.219,03m², de los que 1.026,09m² son edificables y 192,94m² cumplen con la función del retranqueo de 4,00m en la fachada de la Avenida de San Nicolás (ordenanza V1). Los aprovechamientos asignados al Ayuntamiento (2.230,30 AUL) se pueden computar en una parcela de 978,20 con la edificabilidad de la ordenanza V1, inferior a la parcela cedida en el convenio, aplicando el coeficiente de homogeneización de 0,80:

Aprovechamiento	Coficiente Homogeneización	Superficie máx. construida	Edificabilidad V1	Superficie del ámbito
Total	H	mc ²	mc ² /m ²	m ²
AUL	H	mc ²	mc ² /m ²	m ²
2.230,30	0,80	2.787,87	2,85	978,20
20.072,70	0,80	25.090,87	2,85	8.803,81

Además, según lo solicitado por el Ayuntamiento, el suelo se cede en una única parcela junto a la dotación existente del Cabildo y por tanto tiene dos fachadas al ubicarse en la confluencia de las calles Federico Rodríguez Gil y la Avenida de San Nicolás.

Superficie con aprovechamientos

Ayuntamiento	1.026,09	
Retranqueo Ayuntamiento (4,00m)	192,94	1.219,03
Propietarios	8.267,01	
Retranqueo Propietarios (4,00m)	1.673,02	9.940,04
Total:	11.159,07	
Total retranqueos:	1.865,97	
Total solares edificables:	9.293,10	

OCTAVO. En cuanto a la valoración, a practicar por los servicios propios de la Administración (artículo 236.4 del TRLOTENC), de la cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, tras realizar el estudio de los valores catastrales actuales y del mercado inmobiliario a través del método residual estático, se obtienen los siguientes resultados:

- i. El Valor Catastral para parcelas en suelo urbano consolidado (SUCU), con ordenanza V1, ubicados en la Avenida de San Nicolás, Polígono de la Ponencia 01 y 02, Zona de Valor 039. La Ponencia de Valores del año 2005, sólo ofrece los siguientes módulos y valores: MBR: 304,50€/m² y VRB: 330,00€/m².

Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: CANARIAS - LAS PALMAS
PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: LA ALDEA DE SAN NICOLÁS

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2005

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB	Diseminado
01	CASCO	2	600,00	3	304,50	1,40	1,40			R39	330,00	
02	AMPLIACION CASCO	2	600,00	3	304,50	1,40	1,40			R41	280,00	

Como el solar tiene dos fachadas se le puede aplicar el coeficiente A-1 (1,10). Quedando establecido el valor unitario en: 363,00€/m² (330,00€/m² x 1,10). La valoración, así calculada, asciende a: 442.507,89€ (1.219,03m² x 363,00€/m²).

- ii. La valoración realizada con el Método Residual Estático (Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), se desarrolla bajo los siguientes parámetros:

- a. Método Residual Estático de la Norma Eco /805/03.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula: $F = VM(1 - b) - \sum Ci$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
- b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- Ci = cada uno de los pagos necesarios considerados.

La Orden ECO/805/2003, establece en su Disposición Adicional Sexta, los márgenes de beneficios mínimos. El margen de beneficio de esta orden es de aplicación sobre el valor de venta.

Isabel S...
E. Díaz
[Handwritten signatures]

Coste

Jose Manuel León Afonso

NORMAL	1,00
REGULAR	0,85
DEFICIENTE	0,50
RUINOSO	0,00

- j. Coste de promoción. ΣCi = gastos de la promoción (considera los gastos de administración del promotor, pero no los gastos financieros ni de comercialización ni el beneficio del promotor)
- $\Sigma Ci = Ve + Hp + Ap + AL + GF + GA + PS + En + Ga + Ps$
- Ap: Aranceles para la formalización de la obra nueva, notarios, registrador, etc.
 - Hp: Honorarios de Arquitectos, Aparejadores, Ingenieros, etc. Por Proyecto y Dirección de obras, coordinación de seguridad, etc.
 - AL: Recursos de las Haciendas locales. Coste de las tasas e impuestos de las licencias.
 - Gp: Gravámenes fiscales no recuperables.
 - GA: Gastos de acometidas.
 - Ps : Primas de seguros obligatorios de la edificación. Importe de los pagos a Órganos de Control Técnico (OCT) y otros necesarios.
 - Σn : Estudio Geotécnico,...
 - Ga: Gastos de administración del promotor pero no el beneficio del promotor ni los gastos de comercialización. No se tienen en cuenta por tanto ni el beneficio del promotor, ni los gastos de comercialización, ni los costes financieros..
 - Otros proyectos parciales (ascensores,...) o sectoriales necesarios.

Quedando establecido el valor unitario del suelo a través del Método Residual Estático en: $Vu = 369,75€/m^2$
El valor del suelo así calculado, asciende a: $450.736,34€ (1.219.03m^2 \times 369,75€/m^2)$

A la vista de los resultados calculados, la valoración del suelo a ceder al Ayuntamiento se estima en: **446.622,11€**

CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que los deberes legales de cesión se han cuantificado en 2.230,30 Aprovechamientos Urbanísticos Lucrativos (AUL). Asimismo se determina que la forma en que éstos serán cumplidos es la cesión de una parcela en la confluencia de las calles Federico Rodríguez Gil y la Avenida de San Nicolás, con una superficie de 1.219.03m².
La valoración del suelo a ceder al Ayuntamiento es el estimado en el punto OCTAVO del presente informe.

Este es el parecer del técnico que suscribe, que somete a la consideración de otro mejor fundado. Para que conste a petición del interesado, expido la presente en La Aldea de San Nicolás.

Juan Manuel León Afonso
Arquitecto del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Eulogina

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Josefa Arampas

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

