



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

**CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DOCUMENTO APROBADO
DEFINITIVAMENTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
VALSEQUILLO.**

JULIO DE 2006

Equipo redactor: Oficina Técnica del Ayuntamiento de Valsequillo.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación de Valsequillo (PGOV) fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 3 de noviembre de 2005, publicándose dicho Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 10 de noviembre de 2005 y la Normativa en el Boletín Oficial de la Provincia del 9 de noviembre de 2006.

Tras su entrada en vigor y la experiencia de su aplicación práctica, se han detectado una serie de errores formales que es preciso rectificar, por lo que se redacta el presente documento con el objeto de, una vez revisadas por la COTMAC, se proceda a su publicación.

2.- CONTENIDO.

Se diferencia en el presente documento, por un lado, las correcciones de errores de la documentación escrita y, por otro lado, las correcciones de errores que afectan a la planimetría.

3.- CORRECCIONES DE ERRORES DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

CORRECCIÓN DE ERRORES NÚMERO 1:

Corrección de errores en la Ficha de Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-2 “Cercado de Casares”.

Se han detectado diversos errores en la Ficha de Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-2 “Cercado de Casares”.

Dichos errores devienen de la falta de correspondencia entre los datos que proporciona dicha Ficha de Ordenación y los datos que figuran en el Convenio



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

Urbanístico firmado con los propietarios del suelo y en la “Documentación de la Ordenación Pormenorizada Completa de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados” que figura en el Anexo I del PGOV aprobado definitivamente.

A continuación exponemos un cuadro comparativo entre los datos que figuran en la Ficha de Ordenación errónea y los que figuran en la Memoria y Planimetría de la ordenación pormenorizada completa del SUSO-2.

	SEGÚN FICHA DE ORDENACIÓN DEL SUSO-2	SEGÚN ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONVENIO URBANÍSTICO
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	13.545 m ²	13.545 m ²
SUPERFICIE DE VIARIO	3.926 m ²	3.704 m ²
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	6.536 m ² e	6.849 m ² e
RESERVA ESPACIOS LIBRES	1.449 m ²	1.181 m ²
RESERVA DOTACIONES	610 m ²	591 m ²
EQUIPAMIENTOS	540 m ²	591 m ²
NÚMERO DE VIVIENDAS	56	40

Como se puede apreciar, la equivocación que se detecta de entrada es el dato de la superficie de viario, que en el documento de ordenación pormenorizada del SUSO-2 es de 3.704 m², mientras que en la Ficha se recogen 3.926 m². A partir de aquí, los errores de la Ficha se van acumulando, haciéndola totalmente incorrecta e incongruente.

Por ejemplo, si a la superficie del sector, 13.545 m², le restamos el viario (3.926 m²), los espacios libres (1.449 m²), las dotaciones (610 m²) y los equipamientos (540 m²), obtenemos la superficie edificable lucrativa residencial, 7.020 m², que equivale a 23 parcelas muy alejada de las 56 viviendas previstas en la Ficha incorporada al PGOV.

El problema parece haber estado en que se tomó por error una Ficha que correspondía con una primera ordenación que no fue la que se aprobó definitivamente.

En cualquier caso, hay que resaltar que en la Ficha de Ordenación corregida se recoge un número de viviendas inferior al previsto erróneamente en la Ficha que figura en el Documento Normativo del PGOV aprobado definitivamente.

Se incluye en el Anexo Documental de esta Corrección de errores la Ficha de Ordenación errónea y la Ficha corregida según la ordenación del sector SUSO-2 aprobada definitivamente. Asimismo se recogen, a título informativo, el Convenio Urbanístico y parte de la Memoria de Ordenación, aprobados definitivamente, de la Ordenación Pormenorizada del Sector.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

CORRECCIÓN DE ERRORES NÚMERO 2:

En el apartado 1.f.7.2.A y el apartado 1.f.7.2.B del artículo 142 (*Condiciones de la edificación vinculada al uso residencial en suelo rústico de asentamiento rural*) del Documento Normativo, se aprecia un error mecanográfico donde dice:

“(2) Edificabilidad de la unidad apta para la edificación:

- A.- *Cuando en una unidad apta para la edificación situada en asentamiento rural con normativa Mt1 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 250 m².*
- B.- *Cuando en una unidad apta para la edificación situada en asentamiento rural con normativa Mt2 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 450 m².*”

Debe decir:

“(2) Edificabilidad de la unidad apta para la edificación:

- A.- *Cuando en una unidad apta para la edificación situada en asentamiento rural con normativa Mr1 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 250 m².*
- B.- *Cuando en una unidad apta para la edificación situada en asentamiento rural con normativa Mr2 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 450 m².*”

CORRECCIÓN DE ERRORES NÚMERO 3:

En el apartado 2.D del artículo 76 (*Regímenes de Fuera de Ordenación*) del Documento Normativo del PGOV, se aprecia un error mecanográfico donde dice:

“D) Condiciones de las obras de conservación, rehabilitación y ampliación.

....

- *Serán de aplicación las siguientes determinaciones recogidas en la normativa “Mt1” para asentamientos rurales:*

...”



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

Debe decir:

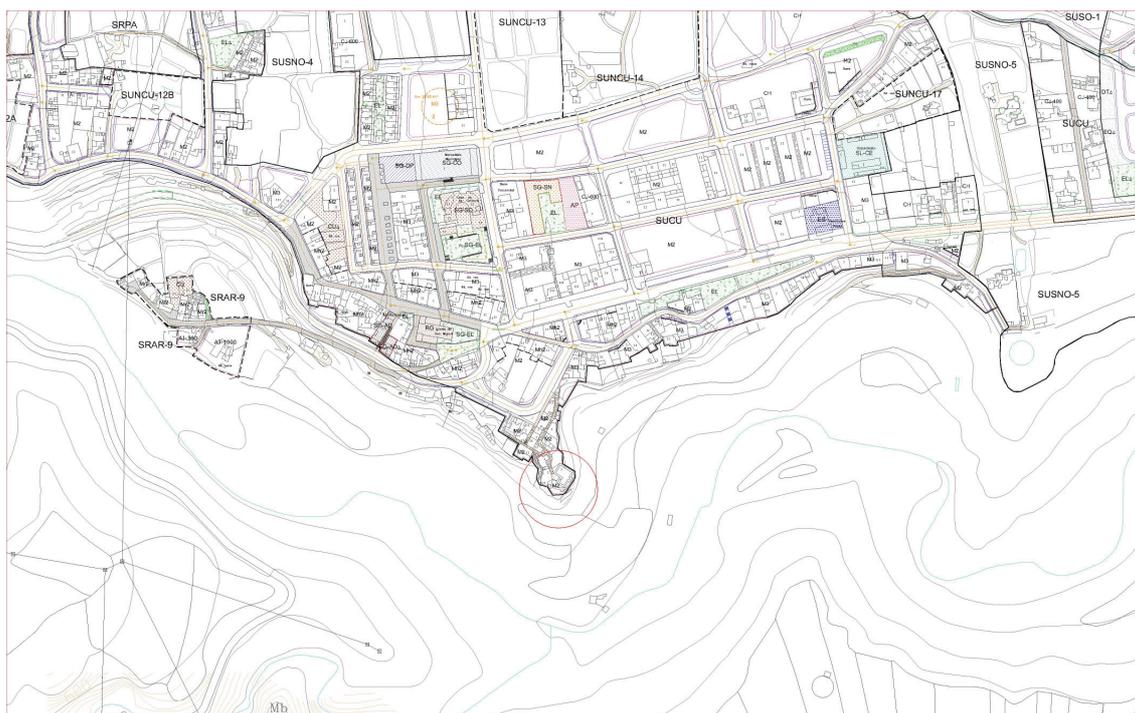
“D) Condiciones de las obras de conservación, rehabilitación y ampliación.

-
- Serán de aplicación las siguientes determinaciones recogidas en la normativa “Mr1” para asentamientos rurales:
- ...”

4.- CORRECCIONES DE ERRORES DE LA PLANIMETRÍA.

CORRECCIÓN DE ERRORES NÚMERO 4:

Corrección de error en la delimitación del suelo urbano del Casco de Valsequillo.



Se trata de una corrección de muy pequeña entidad del límite del suelo urbano al sur del Casco de Valsequillo.

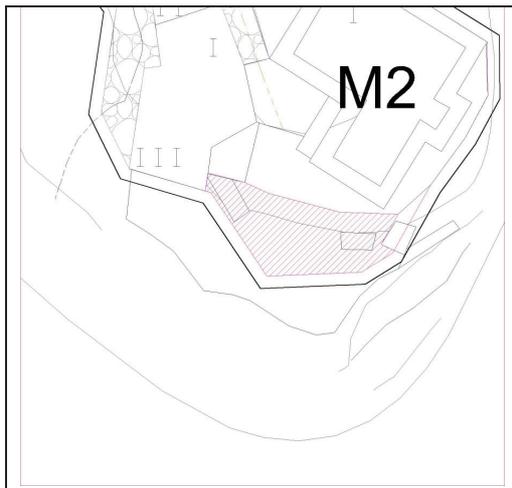
El Plano de Ordenación Pormenorizada aprobado definitivamente presenta un error de delineación en la delimitación de la última parcela situada al sur del suelo urbano de Valsequillo, ya que no se recoge el acceso peatonal actualmente existente y que justifica su categorización como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, además de haberse recortado su superficie actual, dejándola de unos 70 m², muy inferior a la parcela mínima, 100 m², exigida por la normativa aplicable (M2).



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

Esta superficie, unida a la obligación, establecida en el apartado 8a del artículo 82 del Documento Normativo del PGOV, de retranquear la edificación respecto a los linderos hacia el suelo rústico para ofrecer fachada, convierte la parcela en inedificable.



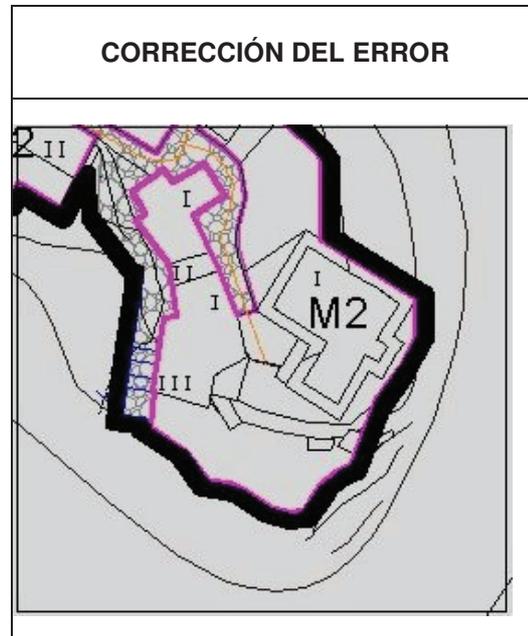
La corrección del error consiste en rectificar levemente el límite, recogiendo las dimensiones actuales de la parcela existente, incluyendo su acceso actual, con lo que, tras los citados retranqueos obligatorios, la superficie edificable coincidiría prácticamente con la que se refleja en el documento aprobado definitivamente.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—



CORRECCION DE ERRORES Nº 5.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada del Casco de Valsequillo aparece señalada una edificación con la leyenda “nº 76”. Dicha numeración hace referencia al *Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Valsequillo*, documento que se aprobó conjuntamente con el Plan General de Ordenación. Sin embargo en dicho Catálogo la numeración de las edificaciones catalogadas llega hasta el número 75, por lo que se debe entender como un error de delineación la señalada con el número 76.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

CORRECCIÓN DE ERRORES NÚMERO 6:

Corrección de error en la delimitación de una manzana en la zona del Casco.



Se trata de un error de delineación en la delimitación de la manzana existente en la zona denominada El Olivo, que se ha realizado erróneamente en el Plano de Ordenación Pormenorizada del PGOV. En la zona se ha edificado una parcela recientemente siguiendo la normativa “b1” de las anteriormente vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo y que obligaba a un retranqueo delantero para jardín privado.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

La corrección consiste en delimitar la manzana tal y como existe en la realidad, en sus caras norte y oeste. Recoge, por tanto, a la alineación actual, sin suponer aumento de la superficie edificable de la manzana.



ANEXOS

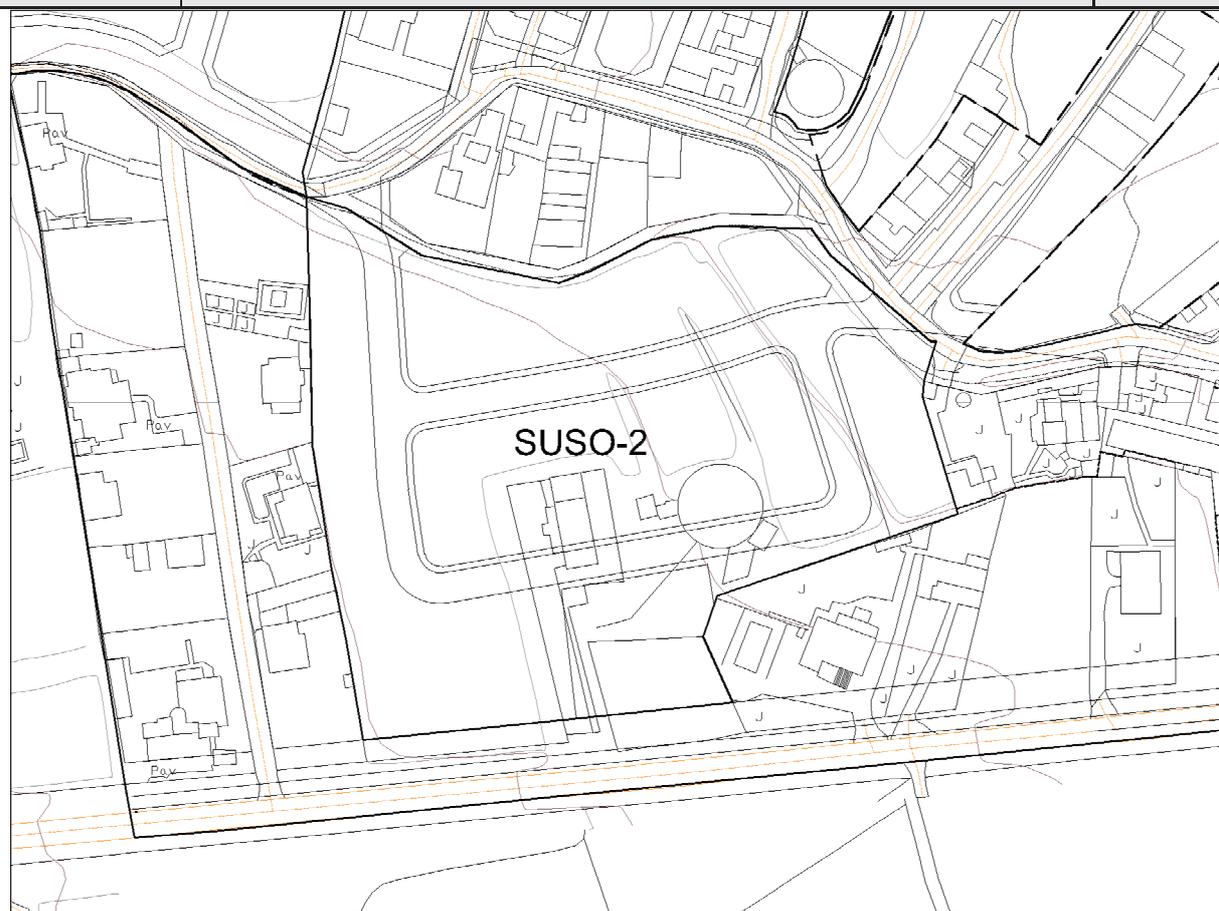
**FICHA DE ORDENACIÓN ERRÓNEA DEL SECTOR “SUSO-2.
CERCADO DE CASARES” Y QUE FIGURA EN EL DOCUMENTO
NORMATIVO DEL PGOV APROBADO DEFINITIVAMENTE**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

2

SECTOR:

SUSO-2. CERCADO DE CASARES.



USO Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

ÚNICO: RESIDENCIAL AISLADA O PAREADA (CJ-300)

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:

13.545 m²

SISTEMA DE EJECUCIÓN:

PRIVADO

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS

-

VIARIO:

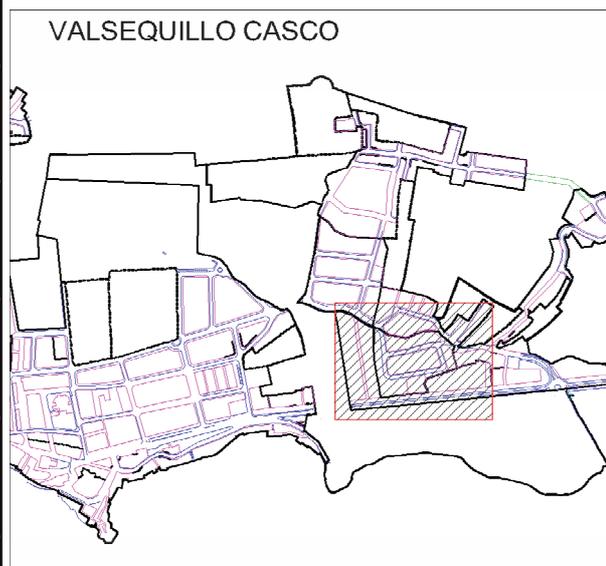
3.926 m².

SUPERFICIE TOTAL SIN VIARIO:

9.619 m²

SITUACIÓN

VALSEQUILLO CASCO



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

2

SECTOR: SUSO-2. CERCADO DE CASARES.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

0,465 m²e/m²s.

EDIFICABILIDAD DEL SECTOR:

6.536 m²e.

RESERVAS MÍNIMAS: 2.332 m².

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES: 1.166 m²

SISTEMA LOCAL DOTACIONES: 583 m²

EQUIPAMIENTOS: 583 m²

RESERVAS PREVISTAS: 2.599 m².

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES: 1.449 m²

SISTEMA LOCAL DOTACIONES: 610 m²

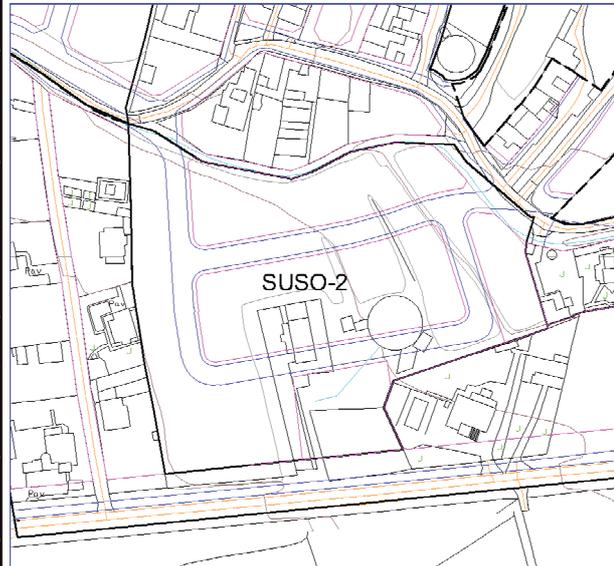
EQUIPAMIENTOS: 540 m²

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA DEL SECTOR:

6.048 m²e

NÚMERO DE VIVIENDAS: 56

UNIDADES DE ACTUACIÓN



APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE COMPARACIÓN

COEFICIENTES

Coefficiente "u": 1

Coefficiente "i": 1,1

Coefficiente "c": 1,68

Subcoeficiente "i": 1,19

Subcoeficiente "gu": 1,23

Subcoeficiente "s": 1,15

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE COMPARACIÓN

10.794 UdA

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN

0,7969 UdAm²/m²

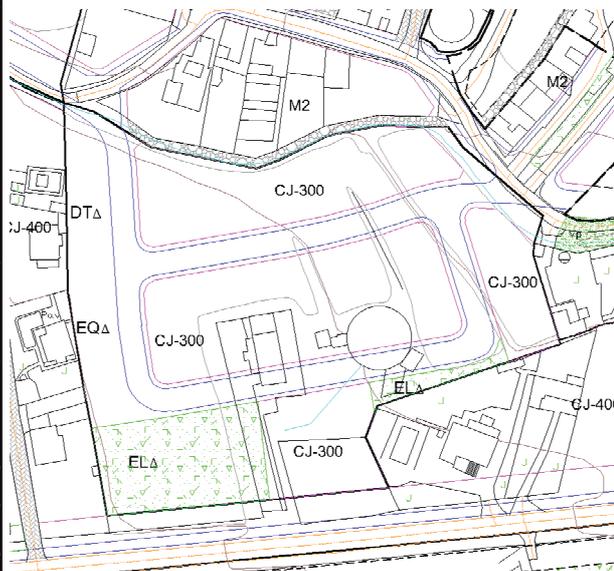
ÁREA TERRITORIAL: 2

CONVENIO URBANÍSTICO: SI

UNIDADES DE ACTUACIÓN: 1

UA-1: 13.545 m²

ORDENACIÓN



Medidas de integración ambiental

El proyecto de urbanización contemplará el arbolado, a modo de pantalla vegetal, del parque previsto y del lindero sur del sector.

Los proyectos de obras de las edificaciones que se disponen al sur del sector deberán contemplar la separación de éstas un mínimo de cuatro metros hacia el norte de la alineación oficial, previéndose el arbolado de esta zona de retranqueo.

Plazos para la ejecución del sector desde la aprobación de la ordenación completa:

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución del sector:

Tres meses desde la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del sector para que el propietario presente en el Ayuntamiento el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, incluyendo el Proyecto de Urbanización.

Tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para el comienzo de las obras de urbanización.

Doce meses después de la iniciación de las obras se deberá culminar la urbanización y se materializará la cesión al Ayuntamiento del suelo para localizar los espacios libres y dotaciones, además del suelo correspondiente al aprovechamiento municipal.

El resto de los plazos son los que se indican en el artículo 15 de la Normativa del Plan General de Ordenación.

EN EL ANEXO DE ESTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SE INCLUYE LA DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL SECTOR.

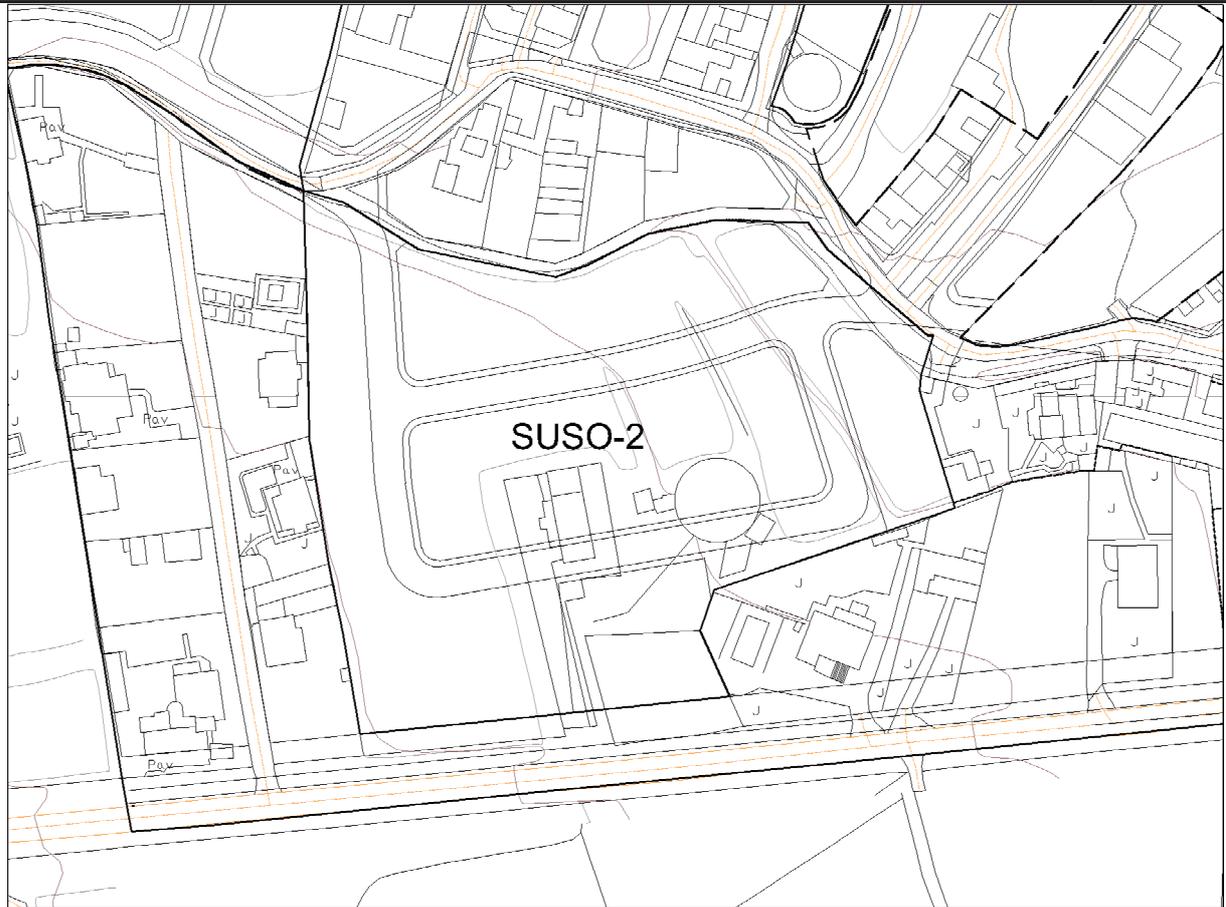
**FICHA DE ORDENACIÓN CORREGIDA DEL SECTOR “SUSO-2.
CERCADO DE CASARES” DE ACUERDO CON LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
APROBADA DEFINITIVAMENTE**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

2

SECTOR:

SUSO-2. CERCADO DE CASARES.



USO Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

ÚNICO: RESIDENCIAL AISLADA O PAREADA (CJ-300)

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:

13.545 m²

SISTEMA DE EJECUCIÓN:

PRIVADO

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS

-

VIARIO:

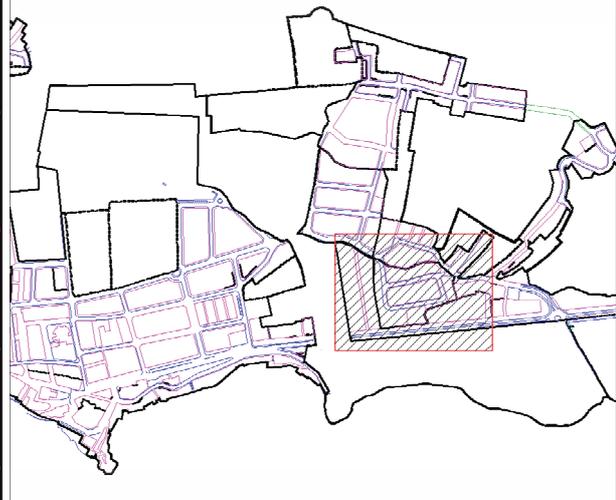
3.704 m².

SUPERFICIE TOTAL SIN VIARIO:

9.841 m²

SITUACIÓN

VALSEQUILLO CASCO



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

2

SECTOR: SUSO-2. CERCADO DE CASARES.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

0,540 m²e/m²s.

EDIFICABILIDAD DEL SECTOR:

6.849 m²e.

RESERVAS MÍNIMAS: 2.361 m².

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES: 1.181 m²

SISTEMA LOCAL DOTACIONES: 590 m²

EQUIPAMIENTOS: 590 m²

RESERVAS PREVISTAS: 2.363 m².

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES: 1.181 m²

SISTEMA LOCAL DOTACIONES: 591 m²

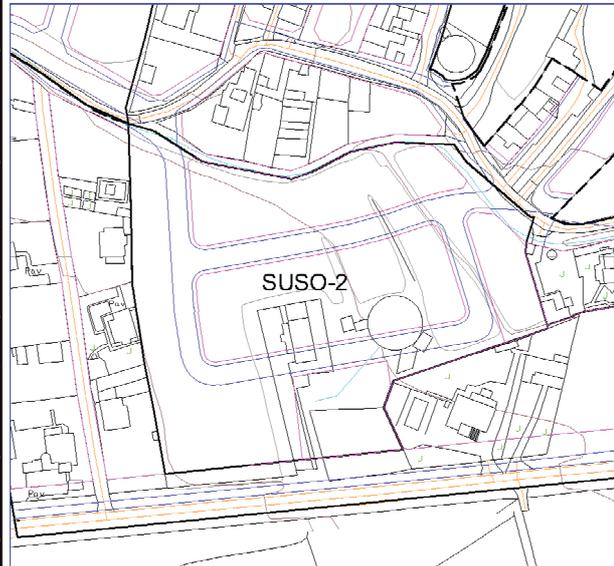
EQUIPAMIENTOS: 591 m²

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA DEL SECTOR:

6.376 m²e

NÚMERO DE VIVIENDAS: 40

UNIDADES DE ACTUACIÓN



APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE COMPARACIÓN

COEFICIENTES

Coefficiente "u": 1

Coefficiente "i": 1,1

Coefficiente "c": 1,68

Subcoeficiente "l": 1,19

Subcoeficiente "gu": 1,23

Subcoeficiente "s": 1,15

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE COMPARACIÓN

10.794 UdA

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN

0,7969 UdAm²/m²

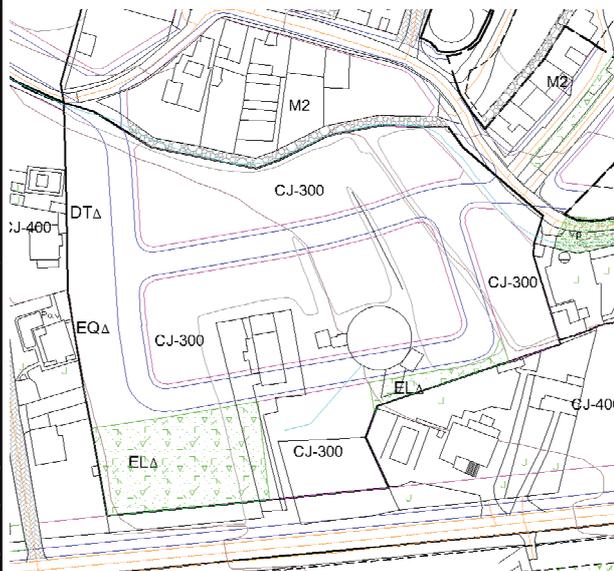
ÁREA TERRITORIAL: 2

CONVENIO URBANÍSTICO: SI

UNIDADES DE ACTUACIÓN: 1

UA-1: 13.545 m²

ORDENACIÓN



Medidas de integración ambiental

El proyecto de urbanización contemplará el arbolado, a modo de pantalla vegetal, del parque previsto y del lindero sur del sector.

Los proyectos de obras de las edificaciones que se disponen al sur del sector deberán contemplar la separación de éstas un mínimo de cuatro metros hacia el norte de la alineación oficial, previéndose el arbolado de esta zona de retranqueo.

Plazos para la ejecución del sector desde la aprobación de la ordenación completa:

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución del sector:

Tres meses desde la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del sector para que el propietario presente en el Ayuntamiento el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, incluyendo el Proyecto de Urbanización.

Tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para el comienzo de las obras de urbanización.

Doce meses después de la iniciación de las obras se deberá culminar la urbanización y se materializará la cesión al Ayuntamiento del suelo para localizar los espacios libres y dotaciones, además del suelo correspondiente al aprovechamiento municipal.

El resto de los plazos son los que se indican en el artículo 15 de la Normativa del Plan General de Ordenación.

EN EL ANEXO DE ESTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SE INCLUYE LA DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL SECTOR.