

# DOCUMENTO DE INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN POR COMPENSACIÓN EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUSNO 4 CASCO OESTE, TÉRMINO MUNICIPAL DE VALSEQUILLO. (ISLA DE GRAN CANARIA)



## **ÍNDICE**

I.- ANTECEDENTES, SITUACIÓN Y SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUSNO 4 CASCO OESTE.....	2
II.- DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN SECTOR SUSNO 4 CASCO OESTE.....	4
III.- ESTRUCTURA Y CIRCUNSTANCIAS DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUSNO 4 CASCO OESTE.....	5
IV.- SÍNTESIS DESCRIPTIVA DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA ADOPTADA EN EL PLAN PARCIAL SUSNO 4 CASCO OESTE.....	6
V.- PREVISIONES SOBRE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR.....	8
VI.- GARANTÍAS QUE SE OFRECEN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.-.....	9
VII.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA SOBRE EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA.....	10

## I.- ANTECEDENTES, SITUACIÓN Y SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUSNO 4 CASCO OESTE

El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGO) del municipio de Valsequillo, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 3 de noviembre de 2005, delimita el sector denominado SUSNO 4 Casco Oeste. Su localización sobre fotografía aérea es la siguiente:



El PGO de Valsequillo establece en relación al mencionado sector las siguientes determinaciones:

Determinaciones del PGO de Valsequillo en relación al sector de suelo urbanizable no ordenado SUSNO 4 Casco Oeste	
Superficie Total (SG Incluidos)	32.534 m <sup>2</sup> s
Uso Característico	Residencial
Sistemas Generales Adscritos	49.226
Sistemas Generales Incluidos	10.000 (Parque Urbano)
	1.267 (Ampliación Instituto)
Tipologías admitidas	Entre medianeras M3
Sistema de ejecución	Privado
Número máximo de viviendas	128
Coefficiente de edificabilidad bruta	0,56 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Superficie edificable máxima	18.330 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento Medio	0,88641043 ua/m <sup>2</sup> s

Al estar clasificado dicho Sector como suelo urbanizable no ordenado y al presentarse conjuntamente con la presente iniciativa el Plan Parcial al que haremos referencia posteriormente, los propietarios de terrenos en él incluidos se encuentran sometidos al régimen jurídico establecido en el artículo 70 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR2000).

Asimismo, de la clasificación de suelo establecida en el PGO de Valsequillo en relación al sector SUSNO 4 Casco Oeste, se deriva la necesidad de la elaboración de un Plan Parcial que establezca de manera pormenorizada las determinaciones urbanísticas del mismo.

## **II.- DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN SECTOR SUSNO 4 CASCO OESTE.**

Tal y como se puede comprobar en la fotografía aérea incluida en el apartado precedente, el sector de suelo urbanizable SUSNO 4 Casco Oeste se encuentra situado en el interior de una manzana, lindando en casi toda su extensión con propiedades particulares.

Por su parte, según catastro, este ámbito está dividido en parcelas de distintos tamaños, en las cuales lo único destacable son eriales de antiguas explotaciones agrícolas, con algunos caminos, senderos y antiguas acequias de regadío.

Como consecuencia de las características físicas de los terrenos incluidos en el sector SUSNO 4 Casco Oeste, la urbanización que se pretende desarrollar deberá producir, respetando esta topografía, una ocupación por niveles sin grandes modificaciones en los terrenos.

### III.- ESTRUCTURA Y CIRCUNSTANCIAS DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUSNO 4 CASCO OESTE.

De conformidad con el levantamiento topográfico encargado (**documento número 1**) los propietarios de suelo incluidos dentro del ámbito de actuación del SUSNO 4 Casco Oeste, con sus correspondientes cuotas de participación, son los siguientes:

PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE INCLUIDA (M2S)	CUOTA DE PARTICIPACIÓN
1	Fco. Luis Pastrana Ortega y Hnos. (M <sup>a</sup> Teresa, José Miguel y Manuel)	718,20	0,88%
2, 3 y 4	Ayuntamiento de Valsequillo	1.195,40	1,46%
5	Cándida Benítez Perdomo	1.469,80	1,80%
6	Agustín Benítez Perdomo o Reyes Perdomo Muñoz	1.049,80	1,28%
7	Pedro Suárez Macías y Hnos.	548,80	0,67%
8	Francisco Rodríguez Henríquez y Hnos.	1.619,40	1,98%
9	Pedro Suárez Macías y Hnos.	809,70	0,99%
10A	Miguel Suárez Peña	256,30	0,31%
10B	Olga y José Antonio Atta Bermúdez	437,60	0,54%
11	Francisco Macías y Hnos.	1.594,00	1,95%
12	Francisco Macías y Hnos.	376,30	0,46%
13	Cristina Martel Pérez-Alcalde y primos Rosa y Cristina Onieva Martell	1.707,30	2,09%
14	Cristina Martell Pérez-Alcalde y primos Rosa y Cristina Onieva Martell	940,90	1,15%
15	Pedro Rodríguez Rodríguez	947,90	1,16%
16	Pedro Rodríguez Rodríguez	873,90	1,07%
	Miguel Monzón Muñoz		0,00%
	Ayuntamiento de Valsequillo		0,00%
17A	Miguel Rodríguez Rodríguez	315,60	0,39%
17B	Esteban Rodríguez Rodríguez	472,20	0,58%
18	Pedro Rodríguez Rodríguez	147,20	0,18%
19	Oscar Rodríguez Peñate	370,20	0,45%
20	Pedro Rodríguez Rodríguez	346,80	0,42%
21 y 22	José Manuel y Esteban Rodríguez Rodríguez	248,20	0,30%
23	Cristina Martell Pérez-Alcalde	540,40	0,66%
	Cristóbal Macías Rodríguez		0,00%
24	Pino Rodríguez Rodríguez (en pleito con sus Hnos.)	598,60	0,73%
25	Juan Robaina (Almeida)	570,60	0,70%
26	Desconocido	?	0,00%
27	Pedro Macías Rodríguez	312,60	0,38%
28	Pedro Macías Rodríguez	353,90	0,43%
29	Pedro Macías Rodríguez	362,30	0,44%
30	Adela Ramírez (Gil)	693,60	0,85%
31	Ayuntamiento de Valsequillo	537,90	0,66%
32	Ayuntamiento de Valsequillo	317,60	0,39%
32A	Ayuntamiento de Valsequillo	121,10	0,15%

33	Ayuntamiento de Valsequillo	2.769,50	3,39%
34	Francisco Macías y Hnos.	282,60	0,35%
35	Miguel Rodríguez Rodríguez	437,90	0,54%
36	Esteban Rodríguez Rodríguez	749,30	0,92%
37	Consuelo Cabrera López	210,50	0,26%
38	Francisco Rodríguez Henríquez	3.546,60	4,34%
SG Adscrito	La Lumbre Consulting SL	49.226,00	60,21%
	Subtotal Desconocido	3.683,50	4,51%
<b>TOTAL</b>		<b>81.760,00</b>	<b>100,00%</b>

Por su parte, se adjunta como **documento número 2** una tabla en la que se han recopilado todos los datos relativos a la estructura de la propiedad con los domicilios de las personas interesadas en la gestión urbanística del SUSNO 4 Casco Oeste.

Asimismo, adjuntamos como **documento número 3** resolución de la Gerencia Territorial de Catastro de Las Palmas a través de la cual se deniega el acceso a La Lumbre Consulting a los datos catastrales de las parcelas incluidas en el Sector.

Finalmente, adjuntamos como **documento número 4** relación de notas simples de las fincas registrales incluidas en el Sector. Entre estas notas simples se encuentran algunas de contenido negativo ya que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad fincas a nombre de los propietarios de terrenos incluidos en el SUSNO 4 Casco Oeste.

#### **IV.- SÍNTESIS DESCRIPTIVA DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA ADOPTADA EN EL PLAN PARCIAL SUSNO 4 CASCO OESTE.**

De acuerdo con los objetivos y criterios impuestos en el Plan Parcial que se acompaña a esta iniciativa, se ha planificado la ordenación para conseguir una estructura urbanística que se conforma en base a los siguientes elementos principales:

- a) Desplazamiento del eje longitudinal norte-sur que acompaña a la franja de terreno reservada para la ejecución del túnel mencionado, de forma que las parcela edificables se organicen linealmente a

ambos lados del mismo, evitando fondos de parcela excesivos.

- b) Incorporación de los sistemas locales de espacios libres, dotaciones y equipamientos a los vacíos que se producen en la trama urbana, dando como resultado el esponjamiento de la misma, evitando soluciones edificatorias impropias del núcleo urbano de Valsequillo.
- c) Se completa la red viaria correspondiente a los sistemas locales de comunicaciones, con un sistema peatonal que enlaza el citado eje norte-sur con la calle Portillo Los Pérez, respetando peatonales actualmente existentes.
- d) La red viaria rodada propuesta se enlaza con el suelo urbano cerrando un anillo con la calle Isla de Tenerife, la cual posibilita la conexión del sector con los sistemas generales previstos y las parcelas dotacionales preexistentes junto a estos, y la rotonda prevista en la preordenación del PGOV en la calle Mencey.
- e) Se acomoda la distribución parcelaria a las pendientes del terreno, evitando desmontes excesivos.
- f) Se ha considerado como factor determinante a la hora de fijar el emplazamiento de las dotaciones y equipamientos su cercanía al suelo urbano, por lo que se disponen en la zona sur del sector. Se demolerá parcialmente el estanque existente para contener la calle Portillo Los Pérez y disponer parte de la parcela de dotaciones, con la finalidad de que se puedan conservar las características del mismo mediante la disposición de una edificación de uso y dominio público que pueda preservarlo de su total demolición (los costes de dicha demolición y fabricación de muros de contención están incluidos en el proyecto de Urbanización).

Por último, mencionar que no existen otros elementos importantes que hayan condicionado la propuesta de ordenación que se presenta.

Se adjunta como **documento número 5** informe técnico emitido por Aguas de Telde en relación al Sector SUSNO 4 Casco Oeste.

## V.- PREVISIONES SOBRE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR.

El Plan Parcial que se adjunta a la presente iniciativa, contiene el preceptivo estudio económico financiero, el cual analiza la evolución de las obras de urbanización, con la finalidad de demostrar la posibilidad de llevar a cabo la ordenación prevista. Es decir, dicho estudio pretende demostrar que con esta actuación urbanizadora se obtendrá un beneficio económico que implique que la promoción sea rentable.

Para ello, en primer lugar se analiza, el costo de ejecución material de las obras de urbanización de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, el cual sería el siguiente:

- Obras de urbanización según Proyecto Básico de Urbanización: 1.016.730,88 €
- Indemnizaciones: 200.000,00 €
- Demoliciones con transporte a vertedero: 15.000,00 €
- **TOTAL GASTOS: ..... 1.231.730,88 €**

Por su parte, la repercusión del coste de la urbanización sobre la unidad de aprovechamiento, considerados todos los gastos necesarios y teniendo en cuenta que el aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios es del 90%, sería:

$$COSTE DE URBANIZACIÓN = \frac{1.231.730,88 (\text{€})}{64.158,75 (UA) \times 0,90} = 21,33 \text{ € / UA}$$



Asimismo, la repercusión del coste de la urbanización sobre el metro cuadrado edificable del suelo negociable de la totalidad del Sector SUSNO-4. CASCO OESTE, sería:

$$Irs (Coste medio) = \frac{1.231.730,88 (\text{€})}{15.802,00 (m2e) \times 0,90} = 86,60 \text{ € / m}^2e^{\circ}$$

En consecuencia, a la vista de los precios de mercado permite acometer la urbanización garantizando la rentabilidad a la inversión.

## **VI.- GARANTÍAS QUE SE OFRECEN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.-**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 del TR2000, una vez que se acuerde el establecimiento del sistema de ejecución para el sector de suelo urbanizable SUSNO 4 Casco Oeste, la totalidad de terrenos incluidos en el mismo quedaran afectados realmente al cumplimiento del sistema de actuación que resulte finalmente fijado, así como al cumplimiento de los deberes y obligaciones inherentes al régimen jurídico del suelo urbanizable sectorizado.

Asimismo, una vez que el Ayuntamiento de Valsequillo proceda a acordar la ejecución del desarrollo urbanístico del sector SUSNO 4 Casco Oeste los promotores de la iniciativa adjudicataria procederán a constituir una garantía por un 15% del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, de conformidad con lo previsto en el artículo 83.6.d del RGC.

Finalmente, con el objeto de acreditar la solvencia económica de la mercantil que presenta esta iniciativa y su capacidad económica para afrontar los costes del desarrollo urbanístico promovido adjuntamos como **documento número 6** certificado bancario acreditativo de estas circunstancias.

## **VII.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA SOBRE EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA**

El Plan General de Ordenación vigente en el término municipal de Valsequillo establece que el sector de suelo urbanizable SUSNO 4 Casco Oeste se desarrollará a través cualquiera de los sistemas de ejecución privada previstos en la legislación urbanística canaria.

En consecuencia, teniendo en cuenta la cuota de participación de la mercantil que promueve la presente iniciativa (La Lumbre Consulting SL), de conformidad con lo previsto en el artículo 100 del TR2000, se pretende la implantación del sistema de compensación como sistema de actuación más idóneo para el correcto desarrollo del sector de suelo SUSNO 4 Casco Oeste.

No obstante lo anterior, en el hipotético caso de que, una vez finalizados los períodos de información pública a los que habrá que someter los documentos de ordenación y gestión urbanística que conforman la presente iniciativa, resultaran adheridos a la misma la totalidad de propietarios de terrenos incluidos en el sector SUSNO 4 Casco Oeste, podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, estando dicha posibilidad amparada en lo dispuesto en el artículo 66.8 del RGC.

En Valsequillo, a 8 de febrero de 2012.