

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN **24 OCT 2019**
EN ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA **Fijese:**

24 DIC 2019
Desfijese:
El Concejal Delegado



REUNIDOS

En la Villa de Candelaria, a

comparecen:

De una parte: Dña. María Concepción Brito Núñez, como Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Candelaria

De otra parte: D. Fernando Dorta Pérez, con DNI 78703382G y domicilio a efecto de notificaciones en calle El Drago, 27, Urbanización Brillasol (Candelaria) y D. Eduardo Eremio Pérez Flores, provisto de DNI 43813953B y domicilio a efecto de notificaciones en calle camino 1 Transversal Morra Cheguerge, 6, La Hidalga (Arafo).

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

Dña. María Concepción Brito Núñez, en su condición de Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, debidamente facultada para este acto.

D. Fernando Dorta Pérez como administrador único, en nombre y representación de la sociedad DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L con CIF B76521384

D. Eduardo Eremio Pérez Flores en su propio nombre y representación.

Ambos en calidad de propietarios del trozo de terreno que a continuación se describe y afectado por la Actuación Urbanística Aislada AU-CA1.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en la sección 3 del Capítulo VIII de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente documento de Convenio Urbanístico de Gestión y cesión de parcela, y , en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones. En consecuencia:

EXPONEN

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

ANTECEDENTES

El presente convenio urbanístico tiene como objeto el desarrollo de la Actuación Urbanística Aislada AU-CA1 Los Órganos, conformado todo el perímetro de desarrollo por dos fincas registrales y catastrales.

LOS INTERVINIENTES EXPONEN:

PRIMERO: De la propiedad

Finca A (Parcela Matriz)

D. Eduardo Pérez Flores y DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L. son titulares a parte iguales por mitades indivisas y en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la siguiente finca:

RUSTICA.- Terreno sito en el término municipal de Candelaria, donde dicen TEJINERA, CHIPAZ, LOS ORGANOS Y LOS HOIGANOS, con una superficie de DOS MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2.188 M2) y linda todo: al frente o Este, la Carretera General del Sur; a la izquierda entrando o Sur, con camino y con finca matriz; a la derecha o Norte con finca registral con IDUFIR 380021000284439 y a la espalda u Oeste con camino rural.

TÍTULO: Adquirida, en virtud de la escritura de compraventa de fecha veintisiete de agosto de dos mil quince, autorizada por el Notario Aránzazu Aznar Ondoño.

INSCRIPCIÓN: La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Santa Cruz de Tenerife al Tomo 1520, Libro 149, Folio 31 Inscripción 6ª, Finca nº 7798.

REFERENCIA CATASTRAL: 38011A012000910000QZ

Se acompaña escritura de compraventa y plano con la identificación de la parcela en la documentación adjunta que incluye situación y emplazamiento así como proyecto de parcelación según directrices establecidas en la Actuación Urbanística Aislada.

Se trata de una parcela delimitada a norte con propiedad privada localizada en Suelo Rústico de Protección Agraria, a Sur con Calle los Oiganos y con edificación vecina en parcela segregada que se describe a continuación (ref. Catastral 38011A012001340000QL), al este con carretera general TF-28 y al oeste con camino rural parte de él en suelo rústico de Asentamiento Rural y parte de él en Suelo rústico de Protección Agraria.

Finca B (Edificación vecina en parcela segregada)

Dña. Lucía Candelaria Hernández Rodríguez es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la siguiente finca:

RÚSTICA. Terreno sito en el término municipal de Candelaria, donde llaman TEJINA, CHIPAS, LOS ORGANOS Y LOS HOIGANOS, que mide CINCO AREAS SESENTA Y OCHO CENTIAREAS, es decir, QUINTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (568 m²). Linda: Norte, resto de la finca matriz, Sur, camino, Este, resto de finca matriz; y Oeste, camino.

TÍTULO.- Adquirida por Donación hecha por su madre, Doña Encarnación del Pino Rodríguez Vega, en escritura autorizada por el Notario que fue de Güímar, Don Alejandro Ruiz Ayucar Seifert, el día 7 de junio de 1994, bajo el número 881 de protocolo.

INSCRIPCIÓN.- Folio 13 del libro 191, finca número 7.798 hoy 13.188, inscripción 1

Se trata de una parcela (ref. Catastral 38011A012001340000QL) delimitada a Norte con propiedad privada anteriormente referenciada, a Sur con Calle los Oiganos, al Este con parcela anteriormente referenciada y al Oeste con camino rural en Suelo rústico de Protección Agraria.

De acuerdo con las determinaciones de la AUA, el total de la superficie que ha de ser cedida al ayuntamiento queda dentro de la Finca A (Parcela Matriz) por lo que a la hora de desarrollar el presente convenio, **la Finca B (Edificación vecina en parcela segregada) queda excluida del mismo.**

SEGUNDO: Datos de la AUA

Se ha producido la entrada en vigor del P.G.O.U de este municipio, habiéndose publicado su aprobación definitiva en el BOC de 10 de mayo de 2007, y publicada la normativa en el BOP de 17 de mayo de 2007, habiendo transcurrido los 15 días hábiles desde esta última publicación previstos por el art. 51.2 del Decreto 55/2006 de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, así como el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local

Con fecha 26 de enero de 2016 se aporta por el interesado Borrador de Convenio urbanístico y demás documentos que presente el interesado

DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L. han formulado la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Actuación Urbanística en Asentamiento Rural AU-CA 1 Los Oiganos del Plan General de Ordenación de Candelaria y el establecimiento de ejecución pertinente mediante el convenio que aquí se expresa, a través de los siguientes documentos:

1. Escrito de solicitud para la incoación del expediente.
2. Borrador de Convenio Urbanístico
3. Anteproyecto de Urbanización
4. Documentación adjunta acreditativa de la propiedad.
5. Certificado urbanístico, Alineaciones y Rasantes

El plan general de ordenación establece que el ámbito de la Finca A está clasificado por un lado como Suelo Rústico de Asentamiento Rural en su subtipo AR1 y por otro como Zona Verde. Incluidas dentro de la ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN ASENTAMIENTO RURAL **AU-CA1 Los Óiganos 1**. El objetivo de la delimitación de esta AUA es la obtención de suelo destinado a zona verde y la concreción urbana de las parcelas del entorno. Para lo no reflejado en este convenio, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, Anexos gráficos aclaratorios y planimetría.

DATOS DEL ÁMBITO:

El ámbito se encuentra en un suelo Clasificado, Categorizado y Calificado como SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL subtipo AR 1. Según ficha de ordenación pormenorizada de la Actuación Urbanística aislada en asentamiento rural AU-CA1 Los Óiganos del Plan General de Ordenación Urbana. Los parámetros urbanísticos establecidos para la AU-CA1 determinan:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Tipología:	Edificación en Asentamiento Rural AR1
Uso:	Residencial
Superficie Sector:	2715 m ²
Zona Verde:	914 m ²
Total Cesiones:	914 m ²

Parcelas residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie
	1	AR1	2	1801
	Total			1801

Zona verde	Nº Parcela	Superficie
	2	914
	Total	914

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Se concentran las cesiones de la zona verde

Las condiciones de urbanización de la zona verde se especificarán en el convenio

DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Cesión del Viario:	Gratuita por Convenio
Cesión Zona Verde:	Gratuita por Convenio
Gestión Viario:	Privado
Gestión Zona Verde:	Pública por Contribuciones Especiales
Instrumentos de desarrollo	Convenio Urbanístico, Normalización de Fincas

Los parámetros básicos para el subtipo AR1 establecidos en el Capítulo 8 de la Normativa Pormenorizada son:

ASENTAMIENTO RURAL:	AR1
Parcela mínima:	500m ²
Agrupaciones posibles:	Aislada
Nº viviendas máximas/parcela:	Se permite 1 vivienda máximo
Nº máximo de plantas:	2 pl. (50% máx. 2ª planta)
Superficie edificable máxima:	250 m ² c
Ocupación parcela:	250 m ² s
Ocupación sótanos:	100% de la superf. planta baja
Ocupación sótanos, ladera arriba > 20%:	50% de la superf. planta baja
Frente mínimo de parcela:	10m; círculo inscribible 12m
Frente mínimo vivienda	6m (c)
Uso principal:	Unifamiliar

De acuerdo con los parámetros anteriormente reseñados, la parcela resultante tras la cesión del espacio libre puede dar lugar a dos parcelas que cumplen con los parámetros establecidos en la Normativa Pormenorizada.

REAJUSTE AUA:

Tras el levantamiento topográfico exhaustivo realizado, así como los respectivos informes urbanísticos de alineaciones y rasantes emitidos desde el Ayuntamiento y el Cabildo (ya que le es de afección por el paso de la Carretera General), se adjunta especificado en los planos el desarrollo de la Actuación Urbanística, las superficies precisas de cesión y de alineación de las parcelas.

Se concluye de esto que la superficie destinada a parcelas AR1 está compuesta por la totalidad de la finca B con superficie según levantamiento de 570,20 m² y parte de la finca A (Parcela Matriz) en una superficie total de 1.239,56 m² una vez ajustadas las alineaciones. Por lo tanto la suma de ambas asciende a 1.809,76 en precisión, número muy similar a los 1.801 planteados en el planeamiento.

De los 914,46 m² destinados a espacio verde, 126,30 m² comprenden el vial de acceso y servicios urbanísticos a las parcelas para que tengan condición de edificables. Las superficies se resumen en el siguiente cuadro:

PARCELAS INICIALES ÁMBITO	SUPERFICIES
Finca A (Finca Matriz)	2.188 m ²
Finca B (Edificación Vecina) Excluida	570,20 m ²
Ámbito Convenio Urbanístico	2188 m²
PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIES
Superficie Cesión Zona Verde AU-CA 1	914,46 m ²
Superficie Cesión Cabildo Carretera	8,56 m ²
Superficie Cesión Ayto. Viario	25,42 m ²
Total cesiones	948,44 m²
Parcela 1	619,78 m ²
Parcela 2	619,78 m ²
Total AR 1	1239,56 m²
TOTAL PARCELAS RESULTANTES	2188 m²

TERCERO: Cesiones.

Dentro del ámbito de la AU-CA 1, se prevén 914 m² destinados a zona verde y 1.239,56 m² a parcelas residenciales. Una vez realizado el ajuste con el levantamiento topográfico y las actas de alineaciones y rasantes, las cesiones se concretan en los 914,46 m² destinados a zona verde más los necesarios para respetar los retranqueos de los viarios como se recoge en el cuadro anterior, de 8,56 m² para la Carretera General del Sur TF-28 y de 25,42 m² para la Calle Los Órganos.

CUARTO: Parcelas resultantes.

Como resultado de la cesión y segregación planteada, surgen dos parcelas que cumplen con la parcela mínima establecida (Parcela Edificable 1 y Parcela Edificable 2 de 619,78 m²) en la que se podrá edificar una única vivienda unifamiliar aislada en cada una de ellas, de hasta 2 plantas y sótano, con un 50% de la superficie como máximo en la segunda planta y un 100% en sótano al ser su pendiente inferior al 20%, y una superficie edificable máxima de 250 m²c.

MOTIVACIÓN DEL CONVENIO

Por todo lo expuesto, se acuerda suscribir el presente convenio con arreglo a las siguientes estipulaciones que se detallarán a continuación.

PRIMERO

El objetivo del plan es generar un espacio de carácter público y bien definido, que de la dotación necesaria de espacio libre al Asentamiento Rural Los Órganos. En su distribución espacial dicha zona verde se abre hacia la carretera general TF-28 y su cruce con la calle Los Órganos. El frente que permite a las parcelas resultantes ser construidas según las determinaciones del AR1, sería el que da a este espacio libre, quedando la parte trasera de las parcelas lindando con suelo rústico.

SEGUNDO

Lo reseñado en el anterior punto se hace posible gracias a lo recogido en el artículo 5.2.1 Parcela. Definición y Tipos de la Normativa Pormenorizada del PGO de Candelaria donde dice:

Toda parcela de cualquier tipología edificatoria para ser edificable deberá dar a calle o elemento público urbanizado (zona verde o peatonal) y disponer del frente mínimo establecido para cada tipología. En el caso de que la parcela de frente a Zona Verde, deberá integrarse en el diseño del espacio público un peatonal de acceso rodado de ancho mayor de 3m.

TERCERO

Actualmente y de manera previa a la cesión obligatoria del suelo para el espacio libre, esta parcela dentro de la categoría de AR tiene todos los servicios urbanísticos para poder obtener licencia de edificación, a través de la carretera general TF-28 y Calle Los Órganos.

Sin embargo y una vez cedido dicho suelo, esta parcela y su segregación planteada tendría acceso por el futuro espacio libre, no teniendo ninguno de los servicios urbanísticos necesarios y perdiendo su condición de edificable bajo los parámetros de la normativa de AR.

CUARTO

Es el objetivo del presente convenio el acuerdo para el buen fin de la Actuación Urbanística en Asentamiento Rural, tanto desde el punto de vista del Ayuntamiento como de los Propietarios como parte interesada, de manera que se ejecute de acuerdo a lo establecido y genere un espacio libre de calidad sin menoscabar los aprovechamientos urbanísticos establecidos de acuerdo con el planeamiento.

ESTIPULACIONES DEL CONVENIO

PRIMERO: Objeto del Convenio

El objeto del presente convenio es la determinación y concreción de las condiciones urbanísticas aplicables a la gestión y ejecución del Plan General de Ordenación del Municipio de Candelaria en el ámbito territorial denominado: Actuación Urbanística Aislada en Suelo Rústico de Protección Agraria, AU-CA 1 Los Órganos.

El procedimiento vendrá regulado, en todo momento y de manera jerarquizada por las disposiciones de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018) y de las normas pormenorizadas de Plan General de Ordenación de Candelaria.

Las bases de actuación vienen constituidas, por las determinaciones y parámetros de ordenación de la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana de Candelaria, para la Actuación Urbanística en Asentamiento Rural AU-CA 1 Los Órganos, que este convenio desarrolla siguiendo las directrices marcadas en las mismas.

SEGUNDO: Descripción de la finca de origen

RUSTICA.- Terreno sito en el término municipal de Candelaria, donde dicen TEJINERA, CHIPAZ, LOS ORGANOS Y LOS HOIGANOS, con una superficie de DOS MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2.188 M2) y linda todo: al frente o Este, la Carretera General del Sur; a la izquierda entrando o Sur, con camino y con finca matriz; a la derecha o Norte con finca registral con IDUFIR 380021000284439 y a la espalda u Oeste con camino rural.

TÍTULO: Adquirida, en virtud de la escritura de compraventa de fecha veintisiete de agosto de dos mil quince, autorizada por el Notario Aránzazu Aznar Ondoño.

INSCRIPCIÓN: La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Santa Cruz de Tenerife al Tomo 1520, Libro 149, Folio 31 Inscripción 6ª, Finca nº 7798.

REFERENCIA CATASTRAL: 38011A012000910000QZ

Se acompaña escritura de compraventa y plano con la identificación de la parcela en la documentación adjunta que incluye situación y emplazamiento así como proyecto de parcelación según directrices establecidas en la Actuación Urbanística Aislada.

Se trata de una parcela delimitada a norte con propiedad privada localizada en Suelo Rústico de Protección Agraria, a Sur con Calle los Óiganos y con edificación vecina en parcela segregada, al este con carretera general TF-28 y al oeste con camino rural parte de él en suelo rústico de Asentamiento Rural y parte de él en Suelo rústico de Protección Agraria.

Se acompaña plano con la identificación de la parcela, denominada Finca A (Parcela Matriz) en el plano G-2 del proyecto de segregación y urbanización.

TERCERO: Segregaciones y compromisos voluntarios de cesión.

De la aludida Finca A (Parcela Matriz) se segregarán y se cederán libres de cargas y gratuitamente al Ayuntamiento las siguientes fincas:

CESIÓN 1) RÚSTICA: Finca destinada a zona verde con una superficie de NOVECIENTOS CATORCE METROS Y CUARENTA Y SÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (914,46 m²), y linda: por el Norte, con finca registral con IDUFIR 380021000284439; al Este, con parcela de cesión 3 a la carretera general TF-28; al Oeste, con las parcelas edificables Parcela 1 y Parcela 2; y al Sur, con parcela de cesión 2 a la calle Los Óiganos.

Se acompaña con la descriptiva "Superficie en Cesión de Zona Verde AU-CA1" en el plano G-2 donde se localizan las fincas a segregar y ceder al Ayuntamiento, con la expresión de su superficie en m² y localización.

CESIÓN 2) RÚSTICA: Finca destinada a Viario con una superficie de VEINTICINCO METROS Y CUARENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (25,42 m²) y linda: por el Norte, con Parcela de Cesión 1 destinada a Zona Verde por Convenio Urbanístico; al Este, Con Calle Los Óiganos, a la que se integra; al Oeste, no tiene lindero al acabar en punta; y al Sur, Carretera General TF-28

Se cederán 25,42 m² en la linde sur de la finca anteriormente descrita, sin menoscabo de su superficie, para el desarrollo de la Calle de los Óiganos de acuerdo con las alineaciones presentadas. Se acompaña con la descriptiva "Superficie en Cesión al Ayuntamiento" en el plano G-2 donde se localizan las fincas a segregar y ceder al Ayuntamiento, con la expresión de su superficie en m² y localización.

CESIÓN 3) RUÚSTICA: Finca destinada a Viario con una superficie de OCHO METROS Y CINCUENTA Y SÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (8,56 m²) y linda: por el Norte, no tiene lindero al acabar en punta; al Este, Con Carretera General TF-28, a la que se integra; al Oeste, Con Parcela de Cesión 1 destinada a Zona Verde por Convenio Urbanístico ; y al Sur, Con Parcela de Cesión 2 destinada a calle Los Óiganos por Convenio Urbanístico

Se cederán 8,56 m² en la linde este de la finca anteriormente descrita, sin menoscabo de su superficie, al Cabildo para el desarrollo de la Carretera General TF-28 de acuerdo con las alineaciones presentadas. Se acompaña con la descriptiva "Superficie en Cesión al Cabildo de Tenerife" en el plano G-2 donde se localizan las fincas a segregar y ceder al Ayuntamiento, con la expresión de su superficie en m² y localización.

CUARTO: Fincas edificables resultantes.

EDIFICABLE PARCELA 1) Rústica de Asentamiento Rural, sita en los Órganos, dentro del término municipal de Candelaria, que tiene una extensión superficial de SEISCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (619,78 m²), y linda: por el Norte, con parcela denominada Parcela 2 por convenio urbanístico; al Este, con espacio destinado a Zona Verde cedido por convenio urbanístico; al Oeste, con camino rural; y al Sur, con parcela edificada propiedad de Doña Lucía Candelaria Hernández Rodríguez.

EDIFICABLE PARCELA 2) Rústica de Asentamiento Rural, sita en los Órganos, dentro del término municipal de Candelaria, que tiene una extensión superficial de SEISCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (619,78 m²), y linda: por el Norte, con finca registral con IDUFIR 380021000284439; al Este, con espacio destinado a Zona Verde cedido por convenio urbanístico; al Oeste, con camino rural; y al Sur, con parcela denominada Parcela 1 por convenio urbanístico.

Se acompaña con la descriptiva "Parcela 1" y "Parcela 2" en el plano G-2 donde se localizan las fincas a segregar y ceder al Ayuntamiento, con la expresión de su superficie en m² y localización.

QUINTO: Compromisos relativos a la ejecución de la urbanización y de la edificación.

5.1) A tenor de lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre de 2018, será a cargo de la propiedad firmante la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que las parcelas adquieran la condición de solar, debiendo urbanizar simultáneamente a la ejecución de la edificación, cumpliendo con los requisitos establecidos en el RGESPC.

Asimismo, la propiedad firmante ejecutará y ultimaré completamente las obras de urbanización y edificación, en condiciones aptas para su inmediato uso y ocupación, dentro del plazo de 4 años desde el acta de replanteo a realizar por el arquitecto director de la obra.

En consecuencia, se establece un plazo máximo de 48 meses para la finalización de la edificación y de las obras de urbanización, con la posibilidad expresa de una prórroga de 48 meses más, por si de la ejecución de la obra se derivara algún imprevisto o aspecto no contemplado que la retrasara, siempre y cuando no sea imputable al constructor-promotor.

5.2) Que se celebre el acto de reparcelación del ámbito, tanto para la cesión del espacio libre como para las parcelas tal y como se proponen, de manera que quede toda la Actuación Urbanística ordenada.

Para el buen fin de este acto, los propietarios se obligan a: Aportar convenio con la reparcelación de fincas y anteproyecto de la Zona Verde debidamente redactado y firmado por técnico competente incluyendo levantamiento topográfico detallado y todo el contenido documental requerido de acuerdo con los artículos 43 y 46.6 del D183/2004

5.3) Que una vez realizado el acto anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en la Actuación Urbanística, se cede por parte de los propietarios al Ayuntamiento de Candelaria la parcela para la realización de zona verde, y las cesiones obligatorias de los viarios a Ayuntamiento y Cabildo, asumiendo el propio ayuntamiento las inscripciones registrales pertinentes.

5.4) Los propietarios se obligan a aportar un anteproyecto de ordenación de toda la zona verde que incluirá de manera coordinada el proyecto básico de un peatonal de acceso rodado de ancho de 3m. incluyendo los servicios urbanísticos, de manera que las parcelas resultantes recuperen su condición de edificables, según se recoge en el punto 5.1 Igualmente Los propietarios se obligan a ejecutar exclusivamente dicho peatonal de acceso rodado dentro de la zona verde, incluyendo todos los proyectos técnicos necesarios. Una vez finalizada la obra con todos los certificados pertinentes, los propietarios cederán esta obra a ayuntamiento.

5.5) En el momento en que se ejecute el resto de la zona verde, de gestión pública por contribuciones especiales, se considera que estas parcelas ya ha contribuido con la misma al haber cedido los terrenos por lo que quedará exenta del dichas aportaciones para la realización de la misma.

5.6) La cuantía del Canon será establecida de acuerdo a los aprovechamientos urbanísticos potenciales considerando las parcelas como edificables, ya se haga la misma antes o después de la ejecución de los servicios urbanísticos.

SEXTA: Garantías de ejecución de las obras de urbanización

Los propietarios anteriormente descritos, depositarán, en el plazo de 12 meses aval bancario o garantías financieras suficientes a juicio del Ayuntamiento de Candelaria, para asegurar la entera ejecución de las obras de urbanización con arreglo a las determinaciones de la propia licencia, que asciende a los 126,30 m² de vial de acceso y servicios descrito en el plano G-3 de urbanización.

La propiedad firmante garantiza que no pondrá en uso la edificación resultante hasta la efectiva obtención de la licencia de primera ocupación, cuyo otorgamiento quedará condicionado a la constatación de la completa terminación de las obras de urbanización, en los términos reflejados en el propio proyecto técnico, y a la entera satisfacción del Ayuntamiento de Candelaria.

SÉPTIMA: Conservación de las obras de urbanización

La propiedad firmante asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la recepción municipal y su consiguiente integración en el patrimonio municipal, previa aceptación por parte del Ayuntamiento de Candelaria, de que las obras se han llevado a cabo con los criterios de calidad, durabilidad y adecuada elección del mobiliario urbano identificados en el Proyecto Técnico.

OCTAVA: Procedimiento Aprobatorio

Suscrito el presente convenio, deberá someterse a trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial de la Provincia, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un período mínimo de veinte días.

Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.

El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Pleno de la Corporación al haber sido suscrito inicialmente el convenio en nombre de dicha Corporación, y deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la/s persona/s interesada/s, privadas o públicas. Transcurrido el plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

Se incorporará un ejemplar completo del texto definitivo del convenio y de la documentación anexa al mismo al registro y archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotará y custodiará tal ejemplar.

NOVENA: Inscripción registral del presente Convenio.

El presente Convenio Urbanístico surte los mismos efectos parcelatorios que el de las licencias de segregación, por lo que una vez protocolizado mediante certificación expedida por la Administración actuante, se elevará al Registro de la Propiedad para su inscripción registral, conforme determina el artículo 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Los gastos, tasas e impuestos que en su caso se generen por la tramitación del presente convenio, o se deriven de la elevación a público de este documento, serán en su totalidad de cuenta y a cargo del ayuntamiento.

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

DÉCIMA: Cuestiones Litigiosas

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso – Administrativa, con sede en la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

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

Firmado

Dña. María Concepción Brito Núñez

D. Fernando Dorta Pérez

D. Eduardo Eremio Pérez Flores

ANEJO A CONVENIO URBANÍSTICOS
FICHAS DE PARCELAS Y ANEJO ECONÓMICO
AU – CA 1 LOS ÓIGANOS

ENERO DE 2019

FINCA APORTADA

A (Única)

DATOS PERSONALES

Propietarios	Entidad	DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L.	CIF	B-76521384
	Domicilio	Calle Drago nº27, Urbanización Brillasol	Municipio	Candelaria
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Cod. Postal	38530
	Repr.	Fernando Dorta Pérez	NIF	78703382G
	D.	Eduardo Eremio Pérez Flores	CIF	43813953B
	Domicilio	Cno Transversal 1 Morra Cheguergue, 6	Municipio	Arafo
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Cod. Postal	38550

DATOS REALES DE LA PARCELA

Naturaleza	Urbana	Ref Catastral	38011A012000910000QZ			
Linderos según escritura	Norte	Finca registral con IDUFIR 380021000284439				
	Sur	Camino y con finca matriz				
	Este	Carretera General del Sur				
	Oeste	Con camino rural				
Superficies	Registral	2.188 m ²	Catastral	2.349 m ²	Levantamiento	2.188 m ²

DATOS REGISTRALES

Descripción	Terreno sito en el término municipal de Candelaria, donde dicen TEJINERA, CHIPAZ, LOS ORGANOS Y LOS HOIGANOS, con una superficie de DOS MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2.188 M2).					
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Nº Finca	Nº Inscripción	Sup Registral
	1520	149	31	7798	6º	2188
Registro	Registro de la Propiedad nº 4 de Santa Cruz de Tenerife					
Título	Adquirida, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada por los HERMANOS HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ a favor de DON EDUARDO EREMIO PÉREZ FLORES Y LA ENTIDAD "DORGON INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L."					
Derechos y Cargas	Libre de cargas y gravámenes					

VALOR DE LA PARCELA APORTADA

Véase justificación del cálculo en documento económico del convenio	Valor	107.865,00 €
---	-------	--------------

PLANO DE LA PARCELA



Parcela aportada A en verde

PARCELA RESULTANTE

Edif 1

DATOS PERSONALES

Adjudicatarios	Entidad	DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L.	CIF	B-76521384
	Domicilio	Calle Drago nº27, Urbanización Brillasol	Municipio	Candelaria
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Cod. Postal	38530
	Repr.	Fernando Dorta Pérez	NIF	78703382G
	D.	Eduardo Eremio Pérez Flores	CIF	43813953B
	Domicilio	Cno Transversal 1 Morra Cheguergue, 6	Municipio	Arafo
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Cod. Postal	38550

DATOS REALES DE LA PARCELA

Naturaleza	Rústica Asentamiento Rural	Tipología	AR 1
Linderos	Norte	Parcela denominada Parcela 2 de este convenio urbanístico	
	Sur	Parcela edificada propiedad de Dña. Lucía Candelaria Hernández Rodríguez	
	Este	Espacio destinado a Zona Verde cedido por convenio urbanístico	
	Oeste	Con camino rural	
Sup. parcela	619,78 m ²	Sup Edificable	250 m ² c

DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA

Calificación	Rústico de Asentamiento Rural AR 1	Uso Principal	Residencial Unifamiliar
Otros usos	Según PGO de Candelaria	Tipología	Edificación Abierta
Nº Máximo plantas	2 pl (50% máx. en 2ª planta)	Nº viv/parcela	Se permite 1 viv. máximo
Edificabilidad	250 m ² c	Ocupación	250 m ² s
Ocup Sótanos	100% de la superficie planta baja – Ladera arriba > 20% 50% de la superficie de planta baja		
Frente parcela	10 metros; círculo inscribible 12 metros	Frente vivienda	6 metros

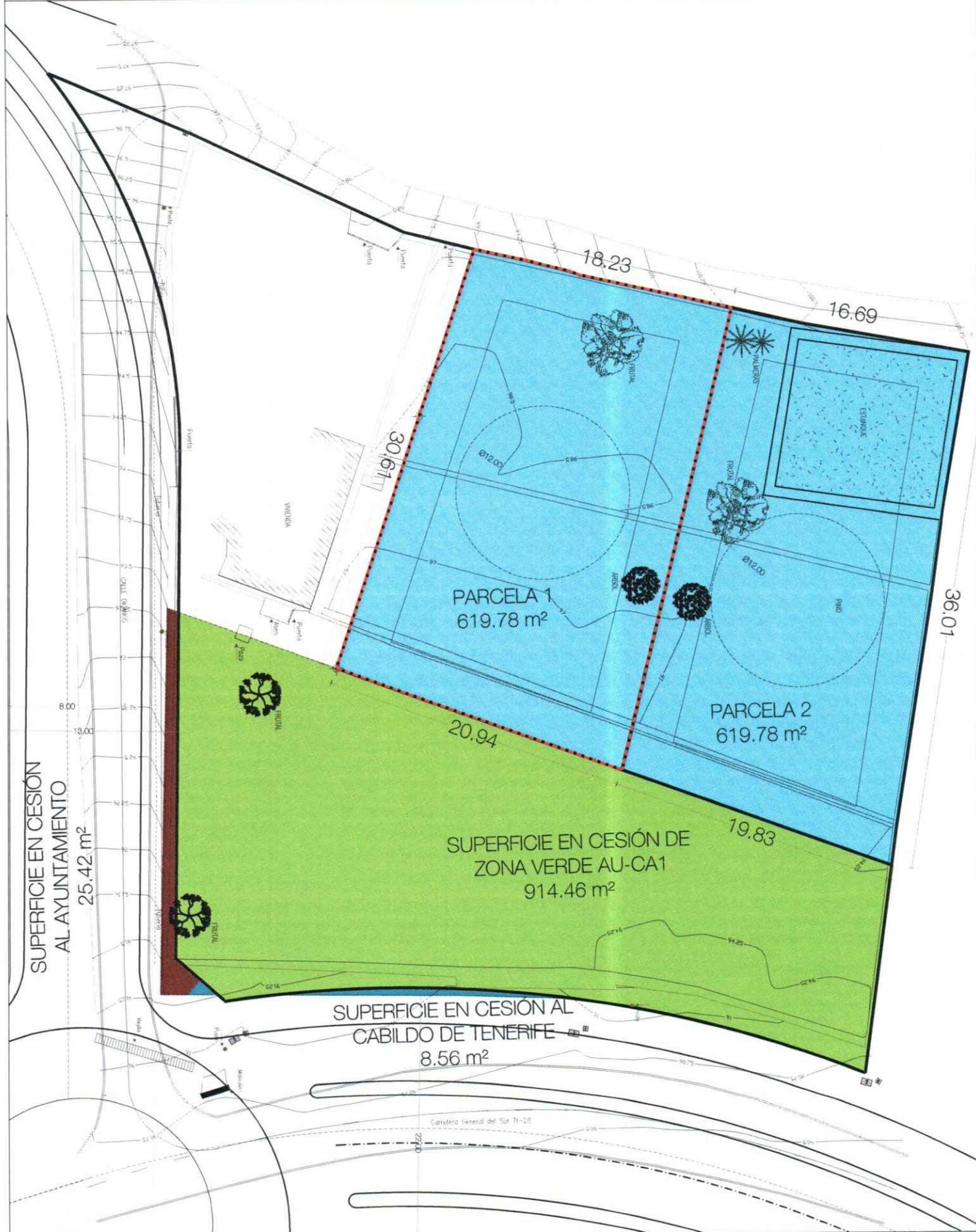
DATOS REGISTRALES

Adjudicatario	D. Eduardo Pérez Flores y DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L. a partes iguales por mitades indivisas.		
Descripción	Rústica de Asentamiento Rural, sita en los Órganos, dentro del término municipal de Candelaria, que tiene una extensión superficial de SEISCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (619,78 m ²), y linda: por el Norte, con parcela denominada Parcela 2 por convenio urbanístico; al Este, con espacio destinado a Zona Verde cedido por convenio urbanístico; al Oeste, con camino rural; y al Sur, con parcela edificada propiedad de Doña Lucía Candelaria Hernández Rodríguez.		
Título	Adjudicada a D. Eduardo Pérez Flores y DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L. parte iguales por mitades indivisas por Convenio Urbanístico de la AUA-1 Los Órganos		
Uso y Dominio	De dominio privado y uso privado		
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes recogidos en el convenio urbanístico. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares han satisfecho los mencionados gastos y cargas.		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Convenio Urbanístico AUA-1 Los Órganos.		

VALOR DE LA PARCELA RESULTANTE

Véase justificación del cálculo en documento económico del convenio	Valor	63.400,00 €
---	-------	-------------

PLANO DE LA PARCELA



Parcela edificable 1 en cian

PARCELA RESULTANTE
Edif 2
DATOS PERSONALES

Adjudicatarios	Entidad	DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L.	CIF	B-76521384
	Domicilio	Calle Drago nº27, Urbanización Brillasol	Municipio	Candelaria
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Cod. Postal	38530
	Repr.	Fernando Dorta Pérez	NIF	78703382G
	D.	Eduardo Eremio Pérez Flores	CIF	43813953B
	Domicilio	Cno Transversal 1 Morra Cheguergue, 6	Municipio	Arafo
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Cod. Postal	38550

DATOS REALES DE LA PARCELA

Naturaleza	Rústica Asentamiento Rural	Tipología	AR 1
Linderos	Norte	Finca registral con IDUFIR 380021000284439	
	Sur	Parcela denominada Parcela 1 de este convenio urbanístico	
	Este	Espacio destinado a Zona Verde cedido por convenio urbanístico	
	Oeste	Con camino rural	
Sup. parcela	619,78 m ²	Sup Edificable	250 m ² c

DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA

Calificación	Rústico de Asentamiento Rural AR 1	Uso Principal	Residencial Unifamiliar
Otros usos	Según PGO de Candelaria	Tipología	Edificación Abierta
Nº Máximo plantas	2 pl (50% máx. en 2ª planta)	Nº viv/parcela	Se permite 1 viv. máximo
Edificabilidad	250 m ² c	Ocupación	250 m ² s
Ocup Sótanos	100% de la superficie planta baja – Ladera arriba > 20% 50% de la superficie de planta baja		
Frente parcela	10 metros; círculo inscribible 12 metros	Frente vivienda	6 metros

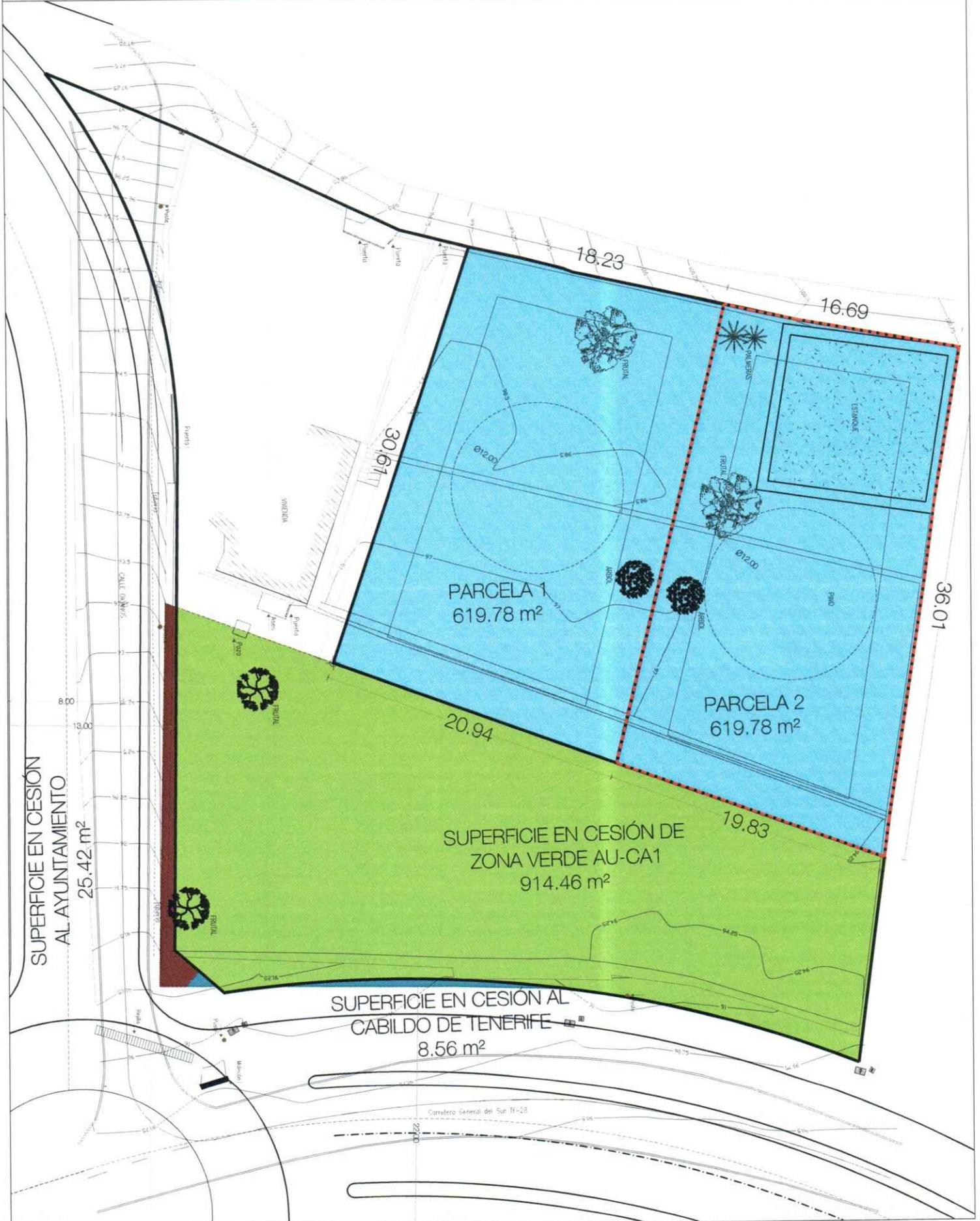
DATOS REGISTRALES

Adjudicatario	D. Eduardo Pérez Flores y DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L. a partes iguales por mitades indivisas.		
Descripción	Rústica de Asentamiento Rural, sita en los Órganos, dentro del término municipal de Candelaria, que tiene una extensión superficial de SEISCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (619,78 m ²), y linda: por el Norte, con finca registral con IDUFIR 380021000284439; al Este, con espacio destinado a Zona Verde cedido por convenio urbanístico; al Oeste, con camino rural; y al Sur, con parcela denominada Parcela 1 por convenio urbanístico.		
Título	Adjudicada a D. Eduardo Pérez Flores y DORGON, Ingeniería y Arquitectura, S.L. parte iguales por mitades indivisas por Convenio Urbanístico de la AUA-1 Los Órganos		
Uso y Dominio	Uso privado y dominio privado		
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes recogidos en el convenio urbanístico. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares han satisfecho los mencionados gastos y cargas.		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Convenio Urbanístico AUA-1 Los Órganos.		

VALOR DE LA PARCELA RESULTANTE

Véase justificación del cálculo en documento económico del convenio	Valor	63.400,00 €
---	-------	-------------

PLANO DE LA PARCELA



Parcela edificable 2 en cian

PARCELA RESULTANTE

Cesión 1

DATOS PERSONALES

Adjudicatario	Entidad	Ilustre Ayuntamiento de Candelaria	CIF	P-3801100-C
	Domicilio	Avd. Constitución, 7	Municipio	Candelaria
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Cod. Postal	38530
	Repr.	María Concepción Brito Núñez	NIF	

DATOS REALES DE LA PARCELA

Naturaleza	Rústica Asentamiento Rural	Tipología	ZV (PZ)
Linderos	Norte	Finca registral con IDUFIR 380021000284439	
	Sur	Parcela de cesión 2 a la calle Los Órganos	
	Este	Parcela de Cesión 3 a la carretera general TF-28	
	Oeste	Parcelas edificables 1 y 2 por convenio	
Sup. parcela	914,46 m ²	Sup Edificable	n.c.

DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA

Calificación	Rústico de Asentamiento Rural AR 1	Uso Principal	Zona Verde
Otros usos	Según PGO de Candelaria	Tipología	Plaza
Condiciones	Plazas (PZ): Espacios libres públicos de pequeño o mediano tamaño ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano. Deberán poder inscribir un círculo mínimo de 12 m.		

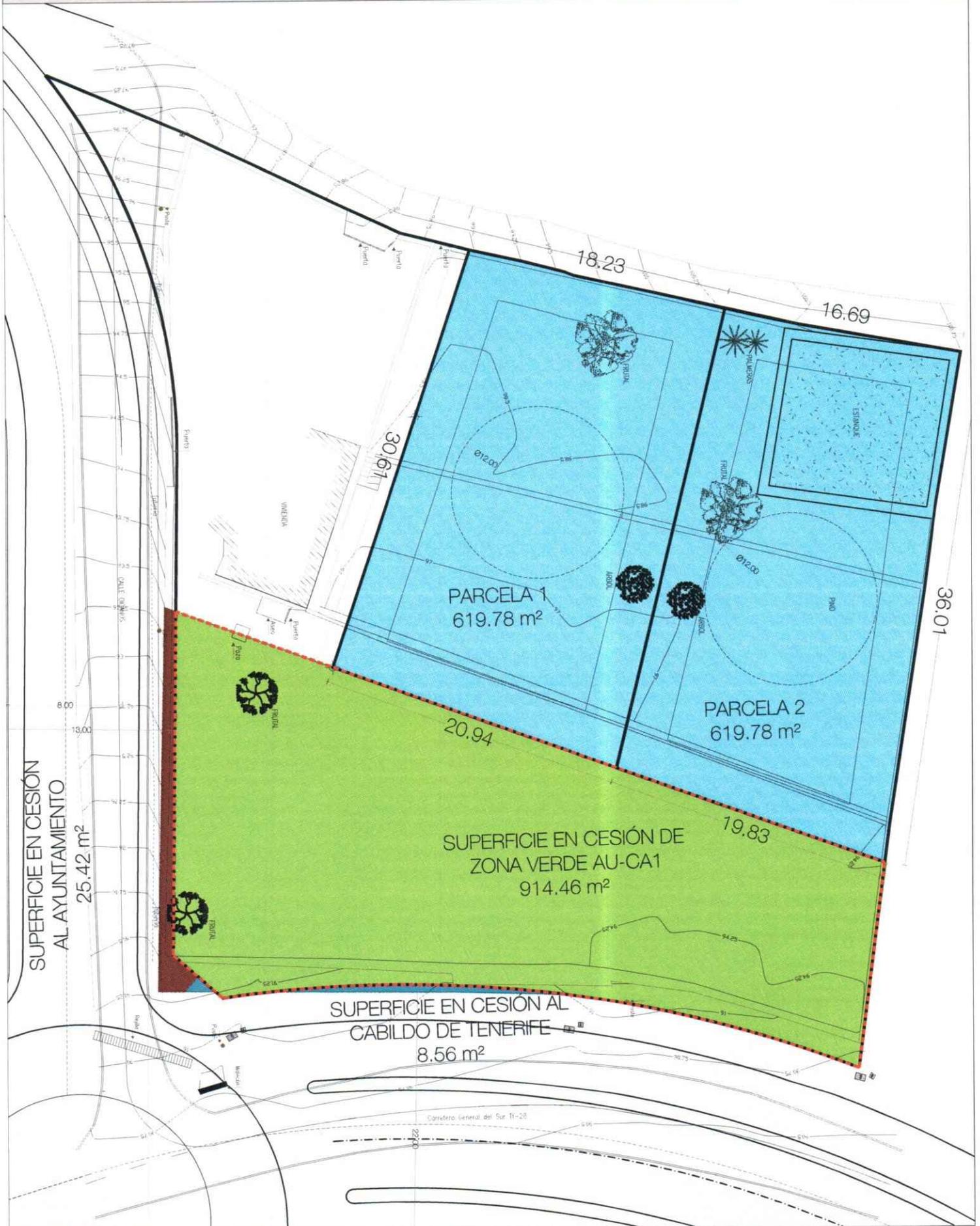
DATOS REGISTRALES

Adjudicatario	Ayuntamiento de Candelaria		
Descripción	Finca destinada a zona verde con una superficie de NOVECIENTOS CATORCE METROS Y CUARENTA Y SÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (914,46 m ²), y linda: por el Norte, con finca registral con IDUFIR 380021000284439; al Este, con parcela de Cesión 3 a la carretera general TF-28; al Oeste, con las parcelas edificables Parcela 1 y Parcela 2 por convenio; y al Sur, con parcela de cesión 2 a la calle Los Órganos		
Título	Adjudicada al Ayuntamiento de Candelaria por Convenio Urbanístico de la AUA-1 Los Órganos		
Uso y Dominio	Uso público y Dominio Público		
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes recogidos en el convenio urbanístico. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares han satisfecho los mencionados gastos y cargas.		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Convenio Urbanístico AUA-1 Los Órganos.		

VALOR DE LA PARCELA RESULTANTE

Véase justificación del cálculo en documento económico del convenio	Valor	32.879,41 €
---	-------	-------------

PLANO DE LA PARCELA



Parcela de cesión 1 de Zona Verde en verde

PARCELA RESULTANTE**Cesión 2****DATOS PERSONALES**

Adjudicatario	Entidad	Ilustre Ayuntamiento de Candelaria	CIF	P-3801100-C
	Domicilio	Avd. Constitución, 7	Municipio	Candelaria
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Cod. Postal	38530
	Repr.	María Concepción Brito Núñez	NIF	

DATOS REALES DE LA PARCELA

Naturaleza	Viaro Rodado	Tipología	-
Linderos	Norte	Con Parcela de Cesión 1 destinada a Zona Verde por Convenio Urbanístico	
	Sur	Con Calle Los Órganos, a la que se integra	
	Este	Con Carretera General TF-28	
	Oeste	-	
Uso	Vía - Calle	Régimen	Público
Sup. parcela	25,42 m²	Sup Edificable	n.c.

DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA

Calificación	Suelo Urbano Consolidado (SUCU)	Uso Principal	Residencial
Otros usos	Viaro Según PGO de Candelaria	Tipología	Viaro

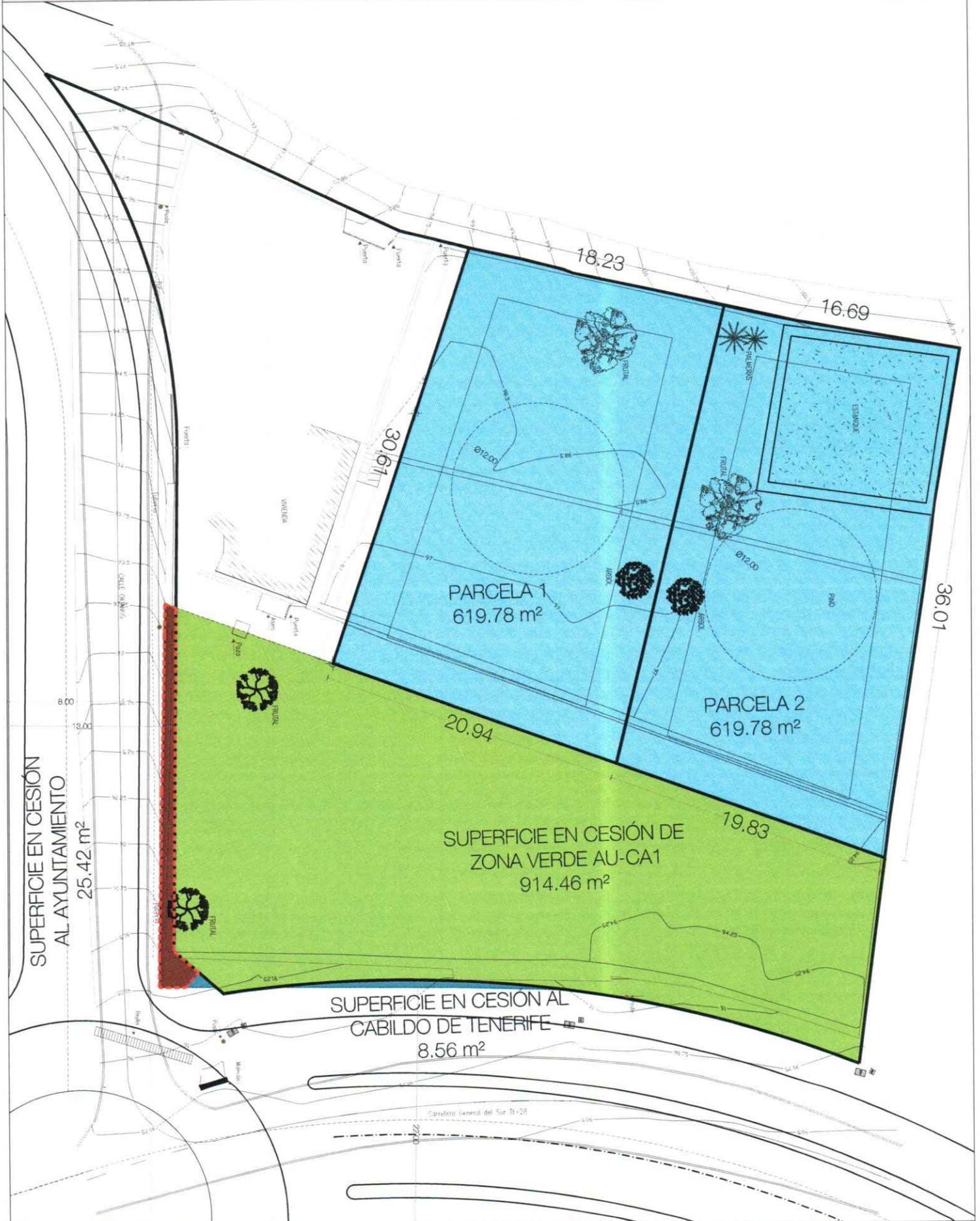
DATOS REGISTRALES

Adjudicatario	Ayuntamiento de Candelaria
Descripción	Finca destinada a Viario con una superficie de VEINTICINCO METROS Y CUARENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (25,42 m²) y linda: por el Norte, on Parcela de Cesión 1 destinada a Zona Verde por Convenio Urbanístico; al Este, Con Calle Los Órganos, a la que se integra; al Oeste, no tiene lindero al acabar en punta; y al Sur, Carretera General TF-28
Título	Adjudicada al Ayuntamiento de Candelaria por Convenio Urbanístico de la AUA-1 Los Órganos
Uso y Dominio	Uso público y Dominio Público
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes recogidos en el convenio urbanístico. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares han satisfecho los mencionados gastos y cargas.
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Convenio Urbanístico AUA-1 Los Órganos.

VALOR DE LA PARCELA RESULTANTE

Véase justificación del cálculo en documento económico del convenio	Valor	913,98 €
---	-------	-----------------

PLANO DE LA PARCELA



Parcela de cesión 2 de Viario al Ayuntamiento de Candelaria en burdeos

PARCELA RESULTANTE**Cesión 3****DATOS PERSONALES**

Adjudicatario	Entidad	Excelentísimo Cabildo Insular de Tenerife	CIF	P-3800001D
	Domicilio	Plaza de España, s/n, 38003	Municipio	S.C. de Tenerife
	Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Cod. Postal	
	Repr.		NIF	

DATOS REALES DE LA PARCELA

Naturaleza	Viario Rodado	Tipología	-
Linderos	Norte		
	Sur	Con Parcela de Cesión 2 destinada a calle Los Órganos por Convenio Urbanístico	
	Este	Con Carretera General TF-28, en la que se integra	
	Oeste	Con Parcela de Cesión 1 destinada a Zona Verde por Convenio Urbanístico	
Uso	Via - Calle	Régimen	Público
Sup. parcela	8,56 m ²	Sup Edificable	250 m ² c

DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA

Calificación	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	Uso Principal	Infraestructuras
Otros usos	Según PGO de Candelaria	Tipología	Viario

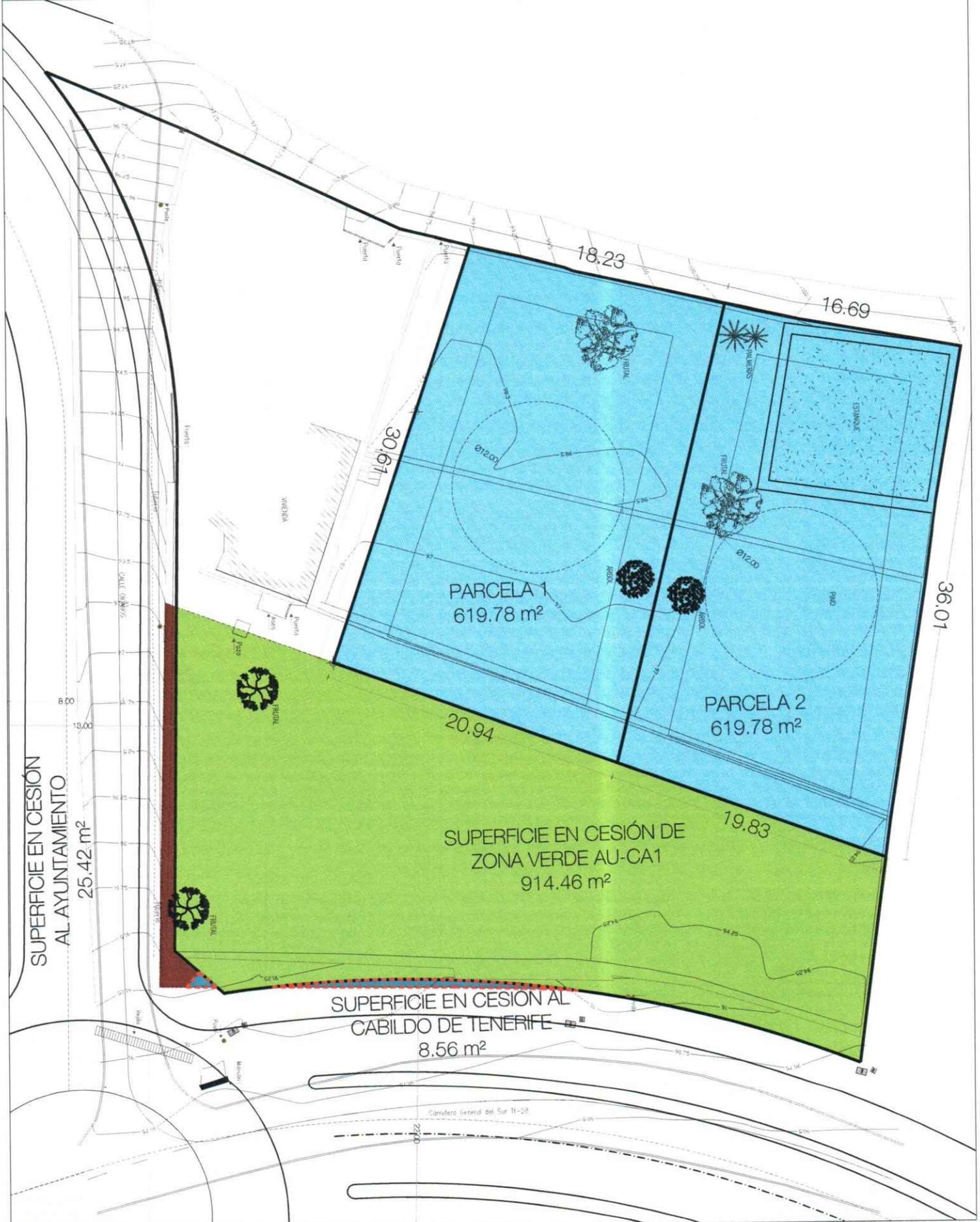
DATOS REGISTRALES

Adjudicatario	Cabildo de Tenerife
Descripción	Finca destinada a Viario con una superficie de OCHO METROS Y CINCUENTA Y SÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (8,56 m ²) y linda: por el Norte, no tiene lindero al acabar en punta; al Este, Con Carretera General TF-28, a la que se integra; al Oeste, Con Parcela de Cesión 1 destinada a Zona Verde por Convenio Urbanístico ; y al Sur, Con Parcela de Cesión 2 destinada a calle Los Órganos por Convenio Urbanístico
Título	Adjudicada al Cabildo de Tenerife por Convenio Urbanístico de la AUA-1 Los Órganos
Uso y Dominio	Uso público y Dominio Público
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes recogidos en el convenio urbanístico. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares han satisfecho los mencionados gastos y cargas.
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Convenio Urbanístico AUA-1 Los Órganos.

VALOR DE LA PARCELA RESULTANTE

Véase justificación del cálculo en documento económico del convenio	Valor	307,77 €
---	-------	----------

PLANO DE LA PARCELA



Parcela de cesión 3 de Viario al Cabildo de Tenerife en azul

ANEJO DE CÁLCULO ECONÓMICO DE LAS FINCAS DEL CONVENIO AU-CA 1 LOS ÓIGANOS

La Ponencia de Valores publicada para el municipio de Candelaria en el año 2009 ubica la parcela dentro de la Z.U. Igueste, Polígono 003 Zona Intermedia, Zona de Valor R38.

Para esta ubicación se recogen los siguientes valores:

pol.	denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	VRB	Importe VRB
003	ZONA INTERMEDIA	2	650	4	450	1,3	1		R42	317

Zona Valor	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes	Otros 2	Otros3	Zona Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO INICIAL	RED. UA
R38	423	423	423	423	423	63,45	170		42,3	317,25		0,6

Los coeficientes de actualización de valores catastrales según determinaciones del artículo 32.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLR), según quedan recogidos en la Dirección General del Catastro para Candelaria, aprobados por la Ley de Presupuestos.

El año de efectos de la ponencia total es 2010.

Año de entrada en vigor ponencia de valores	Coeficiente de actualización
2019	-
2018	-
2017	-
2016	0,85
2015	-
2014	-
20113	-
2012	-
2011	1

Según el *Procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana - Documento resumen de la ponencia de valores* publicado por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda en la sede electrónica del catastro, como documento de referencia para la valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana, se recoge dentro del punto 4 Ejemplo de Aplicación:

[...]

En los suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución o gestión, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso).

[...]

Por tanto se considera que este debe ser el método de valoración de acuerdo a las condiciones urbanísticas de la parcela y a los datos catastrales anteriormente reseñados. De acuerdo con el procedimiento de valoración expuesto, el valor de la misma nace de los siguientes valores: Valor de repercusión de la zona correspondiente, Coeficiente de actualización, Coeficiente de reducción UA y Edificabilidad Bruta del Ámbito, según se ha expuesto en los puntos anteriores.

Concepto	Valor
Valor de Repercusión – Uso Vivienda	423 €/m ²
Coeficiente de Actualización	0,85
Coeficiente de Reducción UA	0,6
Edificabilidad bruta del ámbito	500 m ²
Fórmula	$V_r \times C_{aa} \times C_{UA} \times Edif\ Bruta$
Total Valor Catastral	107.865,00 €

Según el Procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana - Documento resumen de la ponencia de valores publicado por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda en la sede electrónica del catastro, como documento de referencia para la valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana, se recoge dentro del punto 4 Ejemplo de Aplicación:

[...]

Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor; a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

[...]

Por tanto se considera que este debe ser el método de valoración de acuerdo a las condiciones urbanísticas de la parcela y a los datos catastrales anteriormente reseñados. De acuerdo con el procedimiento de valoración expuesto, el valor de la misma nace de los siguientes valores: Valor de repercusión de la zona correspondiente, Coeficiente de clave NU y Edificabilidad neta de cada parcela según se ha expuesto en los puntos anteriores. Siendo las dos parcelas iguales y con la misma edificabilidad neta, los cálculos son idénticos para ambas.

Concepto	Valor
Valor de Repercusión	317 €/m ²
Coeficiente NU	0,8
Edificabilidad neta de cada parcela	250 m ²
Fórmula	Vrb x NU x Edif Neta
Total Valor Catastral	63.400,00 €

Según el Procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana - Documento resumen de la ponencia de valores publicado por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda en la sede electrónica del catastro, como documento de referencia para la valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana, se recoge dentro del punto 3.2.3.6 Equipamientos, dotaciones y espacios libres:

El suelo destinado a equipamientos, dotaciones, zonas verdes y espacios libres se valorará por aplicación del valor de repercusión VRC de la zona, del uso correspondiente, a los metros cuadrados construidos o construibles, o por aplicación del valor unitario VUC de la zona a los metros cuadrados de suelo, según lo establecido en la ponencia de valores.

Por tanto se considera que este debe ser el método de valoración de acuerdo a las condiciones urbanísticas de la parcela y a los datos catastrales anteriormente reseñados. De acuerdo con el procedimiento de valoración expuesto, el valor de la misma nace de los siguientes valores: Valor de repercusión de la zona correspondiente, Coeficiente de actualización y Superficie del ámbito según se ha expuesto en los puntos anteriores.

Concepto	Valor
Valor de Repercusión – Uso Zona Verde	42,3 €/m ²
Coeficiente de Actualización	0,85
Superficie	914,46 m ²
Fórmula	Vuc x CAA x Superficie
Total Valor Catastral CESIÓN 1 ZONA VERDE	32.879,41 €

Concepto	Valor
Valor de Repercusión – Uso Zona Verde	42,3 €/m ²
Coeficiente de Actualización	0,85
Superficie	25,42 m ²
Fórmula	Vuc x CAA x Superficie
Total Valor Catastral CESIÓN 2 VIARIO AYUNTAMIENTO	913,98 €

Concepto	Valor
Valor de Repercusión – Uso Zona Verde	42,3 €/m ²
Coeficiente de Actualización	0,85
Superficie	8,56 m ²
Fórmula	Vuc x CAA x Superficie
Total Valor Catastral CESIÓN 3 VIARIO CABILDO	307,77 €

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

EN ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

AU – CA 1 LOS ÓIGANOS

ENERO DE 2019
