

UNIDAD DE ACTUACIÓN “GÁLDAR CASCO G-3”

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

TÉRMINO MUNICIPAL DE GÁLDAR

ISLA DE GRAN CANARIA

DOCUMENTO I

MEMORIA DE GESTIÓN



FEBRERO 2023

EQUIPO REDACTOR

RAFAEL CASTELLANO CONSULTORES S.L.

Dirección Ejecutiva

- Rafael Castellano Brito. Arquitecto

Dirección Técnica

- Marta María González Navarro. Arquitecta

Dirección de Gestión:

- Mirian Castellano García. Jurista

Equipo redactor base:

- José Tomás Martín González. Jurista
- Amanda E. Luaces Casas. Geógrafa
- Agora Perdigón Alvarado. Arquitecta
- Sergio Morales Rodríguez. Arquitecto
- María García Palerm. Arquitecta
- Adasat Pacheco Domínguez. Arquitecto
- Jennifer Scholz Fernández. Arquitecta
- Sergio Acosta Rivero. Gestión Administrativa
- Patricia León. Gestión Administrativa.

Equipo colaborador externo:

- José Antonio Hernández Cordero. Ingeniero Técnico Agrícola
- César de Benito Tejera. Ingeniero de Caminos, Canales y Puentes
- Jorge Morales Rodríguez. Geógrafo. Consultoría ambiental externa
- GEOAVANCE S.L. Topografía
- José María Sainz-Ezquerria Méndez. Jurista

ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	4
2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN “GÁLDAR CASCO G-3” Y DE LA SITUACIÓN Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.....	5
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	6
4. ESTUDIO SOBRE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA INICIATIVA.....	13
5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN	14
6. ANEXOS	14

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La presente propuesta surge directamente de las propias previsiones del Plan General de Ordenación de Gáldar, aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y que entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007.

La ordenación urbanística particular de la Unidad de Actuación "GÁLDAR CASCO G-3" incluida en el PGO de Gáldar, prevista en la correspondiente ficha, incluye las siguientes determinaciones generales:

- **Superficie total: 19.582,00 m².**
 - Superficie privada: 7.024,00 m²
 - Residencial (6.201 m²) + Comercial (480 m²) + VPO privado (343 m²)
 - Superficie pública: 12.558,00 m².
 - Dotacional (610 m²) + VPO público (881 m²) + Espacio Libre (5.253 m²) + viario (5.814 m²)
-
- Uso característico: Residencial.
 - Uso compatible: Comercial.
 - Densidad: 61 Viv/Ha.
 - Nº máximo de viviendas: 119.
 - Reserva de VPP: 18
 - Coeficiente de Edificabilidad: 0,73 m²/m²
 - Superficie edificable máxima: 14.229 m²c
 - Superficie de suelo residencial (R + RVP): 7.425 m²
 - Superficie de suelo comercial (Co): 480 m²
 - Superficie de suelo de espacios libres (EL): 5.253 m²
 - Superficie de suelo dotacional (DD): 610 m²
 - Superficie de viario: 5.814 m²
 - Sistema de ejecución: Privado.

Aunque, según determina el planeamiento vigente, la unidad de actuación tiene una superficie de 19.582 m², no obstante, es lo cierto que las fincas miden realmente en total **19.930 m²**, según se ha constatado con un levantamiento topográfico realizado al efecto, que se incorpora entre los planos de que consta el presente Proyecto.

Esta superficie es la que se toma como cierta al objeto de realizar las operaciones reparcelatorias que aquí se documentan, por ser fruto de una medición precisa de las fincas (art. 33.6 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre –en adelante RGEC-).

Todo el suelo que abarca la actuación está clasificado y categorizado por el planeamiento vigente como Urbano No Consolidado en el que son precisas las operaciones de reparcelación y urbanización que la ejecución del planeamiento requiere.

Según se refiere en la parcelación que se propone, de acuerdo con la correspondiente Ficha de Características Técnicas de la Ordenación que incorpora el PGO de Gáldar, de la superficie total de la unidad de actuación (19.582 m²) se destinan a zonas residenciales y comerciales un total de 7.905 m²s (40,37 %) y a dotaciones públicas 11.677 m²s (59,63 %).

2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN “GÁLDAR CASCO G-3” Y DE LA SITUACIÓN Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

La Unidad de Actuación “GÁLDAR CASCO G-3” se delimitó expresamente por el PGO de Gáldar para que a través de los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución pudieran desarrollarse sus previsiones, tanto en lo referente a la obtención del suelo para las dotaciones locales y realización de la urbanización y edificación de los terrenos, como en lo referente a la reparcelación de las propiedades privadas.

La citada unidad de actuación está situada al noroeste de la Isla de Gran Canaria, en el Municipio de Gáldar. Limita al norte, con un Suelo Rústico de Asentamiento Rural (S.R.A.R.); al sur, con la Calle Dutidana; al este con la Calle Lomo Segundo; y al oeste, en una parte con la Calle Lomo Tercero y la otra con un S.R.A.R. Se sitúa, a su vez, a cinco minutos del Casco Histórico del municipio.

Las coordenadas U.T.M. referidas a la zona son: X: 435.745,54; Y: 3.113.805,24; Z: 93,44 m.

La delimitación de la unidad de actuación responde al objetivo de posibilitar su urbanización y la obtención del suelo necesario destinado a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización y la adjudicación del aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan entre los propietarios de suelo incluidos en su ámbito.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1. La propiedad de los terrenos incluidos en la unidad de actuación cuyo desarrollo se pretende corresponde en los porcentajes del 90,94%, 5,72%, 2,75% y 0,59%, respectivamente a: D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D^a. Inmaculada Sánchez Aguiar, que actúan como promotores de la iniciativa, D. Antonio Vera Guillén, la Comunidad Hereditaria de D^a. Josefa Ramos Pérez y D. Isidro Vera Suárez, y D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y su esposa D^a. Concepción Ruíz García.

También se aportan los terrenos ocupados por vías públicas propiedad del Ayuntamiento de Gáldar, si bien las propiedades que éste aporta tienen en la actualidad la consideración de bienes de dominio público municipal y mantendrán tal condición una vez ejecutada la urbanización.

2. Las fincas aportadas son las siguientes:

FINCA 1.1: Trozo de terreno que según el levantamiento topográfico mide ONCE MIL VEINTE METROS CUADRADOS Y TRECE CENTÍMETROS CUADRADOS (11.020,13 m²). Es propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D^a. Inmaculada Sánchez Aguiar y cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con terrenos situados fuera de la UA "Gáldar Casco G-3".
- Linda al sur con la Calle Dutidana y la finca 4.
- Linda al este con las *fincas 1.2 y 1.3* y con la Finca.
- Linda al oeste con terrenos situados fuera de la UA "Gáldar Casco G-3" y con la Calle Lomo Tercero.

FINCA 1.2: Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS Y TREINTA CENTÍMETOS CUADRADOS (4.979,30 m²), propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D^a Inmaculada Sánchez Aguiar. Del total de la superficie de la parcela se localizan dentro de la delimitación de la UA "Gáldar Casco G-3" CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS Y NOVENTA Y CUATRO CENTRÍMETROS CUADRADOS (4.881,94 m²). La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con la *finca 1.3*.
- Linda al sur con la *finca 2* y *finca 5*.
- Linda al este con la calle Lomo Segundo.
- Linda al oeste con la *finca 1.1*.

Una parte de esta finca se encuentra fuera del límite de la unidad de actuación, por lo que en el presente instrumento reparcelatorio se practicará la segregación correspondiente, incluyéndose al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación.

FINCA 1.3: Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y NUEVE CENTÍMETROS CUADRADOS (717,49 m²), propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y esposa D^a Inmaculada Sánchez Aguiar. Dicha extensión de terreno cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con una serventía, la finca 6, incluida dentro del ámbito de la unidad de actuación.
- Linda al sur con la finca 1.2.
- Linda al este con la finca 3.
- Linda al oeste con la finca 1.1.

FINCA 2: Trozo de terreno que, según levantamiento topográfico, mide MIL NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y CINCUENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (1.094,58 m²), propiedad de D. Antonio Vera Guillén. Del total de la superficie de la parcela se localizan dentro de la delimitación de la UA "Gáldar Casco G-3" MIL OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS Y NOVENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (1.081,96 m²). La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con la *finca 1.2*.
- Linda al sur con edificaciones existentes y la Calle Dutidana.
- Linda al este con la calle Lomo Segundo.
- Linda al oeste, en parte con la *finca 1.2*, y a su vez, con una serventía no incluida en la unidad de actuación.

FINCA 3: Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide QUINIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y NOVENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS (576,94 m²), propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D^a. Inmaculada Sánchez Aguiar. La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con una serventía, la finca 6, incluida dentro del ámbito de la unidad de actuación.
- Linda al sur y al oeste con la *finca 1.3*.
- Linda al este con la Calle Lomo Segundo.

FINCA 4: Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS Y TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (519,37 m²), propiedad D^a. María Eugenia del Pino Ramos y D^a. Yolanda Montesdeoca Ramos como Herederas de D^a. Josefa Ramos Pérez, y de D^a. María Eugenia Macías Ramos como Heredera de D. Isidro Vera Suárez. La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con la *finca 1.1*.
- Linda al sur y al este con la Calle Dutidana.
- Linda al oeste con edificaciones existentes.

FINCA 5: Trozo de terreno que, según levantamiento topográfico, mide SEISCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS Y SETENTA CENTÍMETROS CUADRADOS (606,70 m²), propiedad de D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y de su esposa D^a Concepción Ruíz García. Del total de la superficie de la parcela se localizan únicamente dentro de la delimitación de la UA "Gáldar Casco G-3" CIENTO ONCE METROS CUADRADOS Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (111,07 m²). La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con la *finca 1.2*.
- Linda al sur con la Calle Dutidana.
- Linda al este la serventía que da acceso a la finca 1.2.
- Linda al oeste con la *finca 1.1*.

La mayor parte de esta finca se encuentra fuera del límite de la unidad de actuación, por lo que en el presente instrumento reparcelatorio se practicará la segregación correspondiente, incluyéndose al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación.

FINCA 6: CAMINO O SERVENTÍA: Trozo de terreno usado como camino o serventía transversal a la Calle Lomo Segundo situada en el límite norte de la UA "Gáldar Casco G-3" del PGO de Gáldar. De acuerdo al levantamiento topográfico mide CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y VEINTICINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (157,25 m²).

La totalidad de la finca está incluida en la UA "Gáldar Casco G-3" delimitada por el PGO de Gáldar. El Ayuntamiento de Gáldar la aporta a la operación reparcelatoria como bien demanial, obteniendo en su lugar otra con igual naturaleza, destino y localización.

FINCA 7: VIARIO PÚBLICO MUNICIPAL: Trozo del viario existente denominado "Calle Lomo Segundo" situado en el límite este de la UA "Gáldar Casco G-3" del PGO de Gáldar. A dicho viario dan frente las fincas 2, 1.2, 1.3 y 3, descritas anteriormente. De acuerdo al levantamiento topográfico mide QUINIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS Y VEINTICUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (551,24 m²).

La totalidad de la finca está incluida en la UA "Gáldar Casco G-3" delimitada por el PGO de Gáldar. El Ayuntamiento de Gáldar la aporta a la operación reparcelatoria como bien demanial, obteniendo en su lugar otra con igual naturaleza, destino y localización.

FINCA 8: VIARIO PÚBLICO MUNICIPAL: Trozo del viario existente denominado "Calle Lomo Tercero", situado en el límite suroeste de la UA "Gáldar Casco G-3" del PGO de Gáldar. A dicho viario, dan frente parte de la *finca 1.1* descrita anteriormente. De acuerdo al levantamiento topográfico mide CIENTO CINCO METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (105,45 m²).

La totalidad de la finca está incluida en la UA "Gáldar Casco G-3" delimitada por el PGO de Gáldar. El Ayuntamiento de Gáldar la aporta a la operación reparcelatoria como bien demanial, obteniendo en su lugar otra con igual naturaleza, destino y localización.

FINCA 9: VIARIO PÚBLICO MUNICIPAL: Trozo del viario existente denominado "Calle Dutidana" situado en el límite sur de la UA "Gáldar Casco G-3" del PGO de Gáldar. A dicho viario, dan frente parte de las fincas 1.1 y 4, descritas anteriormente. De acuerdo al levantamiento topográfico tiene una superficie de DOSCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS Y SESENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (207,67m²).

La totalidad de la finca está incluida en la UA "Gáldar Casco G-3" delimitada por el PGO de Gáldar. El Ayuntamiento de Gáldar la aporta a la operación reparcelatoria como bien demanial, obteniendo en su lugar otra con igual naturaleza, destino y localización.

3. Los propietarios de todos los terrenos incluidos dentro del ámbito delimitado como Unidad de Actuación "Gáldar Casco G-3" son los siguientes:

1. **D. Vicente Rodríguez Luján**, titular del DNI nº 42734564-N y **su esposa D^a Inmaculada Sánchez Aguiar**, titular del DNI nº 78461780-V, con domicilio actual en la Calle Benartemi, nº 13, 1^º Izquierda, código postal 35460 Gáldar. Son propietarios de las fincas nº 1.1, 1.2, 1.3 y nº 3 y, a su vez, los promotores de la presente iniciativa.
2. **D. Antonio Vera Guillén**, titular del DNI nº 42765535-W, con domicilio actual en la Calle Maninidra nº 68, Gáldar. Es propietario de la finca nº 2 y no es promotor de la presente iniciativa, aunque podrá adherirse a la misma.
3. **D^a. María Eugenia del Pino Ramos** y **D^a. Yolanda Montesdeoca Ramos**, titular del DNI nº 42755057-N, con domicilio actual en la Calle Princesa Guayarmina nº 46, 35009, Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas, como Herederas de D^a. Josefa Ramos Pérez, y **D^a. María Eugenia Macías Ramos**, titular del DNI nº 42877577-Z, con domicilio actual en la Calle Lomo Tercero nº6, 35460, Gáldar, como Heredera de D. Isidro Vera Suárez. Son propietarias de la finca nº4 que se describe en el apartado siguiente.
4. **D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez**, titular del DNI nº 42762916-M y **su esposa D^a Concepción Ruíz García**, titular del DNI nº 78461836-G, con domicilio actual en Calle Dutidana, nº 49, código postal 35460 Gáldar. Es propietario de la finca nº5 y no son promotores de la presente iniciativa, aunque podrán adherirse a la misma.
5. **Excmo. Ayuntamiento de Gáldar**, con CIF P-3500900-J. y con domicilio actual en Calle Capitán Quesada, 29, código postal 35460 Gáldar. Es propietario de las fincas nº 6, 7, 8 y 9.

Se incluye como *Documento ANEXO* a la presente *Memoria de Gestión* la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos de **los propietarios que promueven la presente iniciativa**, la siguiente:

- Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas incluidas en la unidad de actuación con indicación de sus titulares.
- Certificaciones registrales acreditativas de la titularidad y cargas de los terrenos.
- Copias del documento de pago del último recibo del impuesto de bienes inmuebles de cada una de las fincas aportadas a la operación reparcelatoria.
- Copias del DNI/CIF de los propietarios.

También se incluye la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos de otros propietarios que **no promueven la presente iniciativa** por haberla aportado voluntariamente o por constar en Registros públicos:

- Contratos de COMPRA-VENTA de D. Vicente Rodríguez Luján a favor de D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez.
- ESCRITURA DE ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA_-FORMALIZADA AL FALLECIMIENTO DE DON ANTONIO VERA SOSA Y DOÑA EUSEBIA GUILLÉN MENDOSA. Aceptada por D. Antonio Vera Guillén.
- ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN DE DECRETO JUDICIAL, que incorpora el Decreto referido a la División de Herencia que corresponde a la herencia causada por el fallecimiento de D^a. Josefa Ramos Pérez y D. Isidro Vera Suárez. Los inmuebles incluidos en la Unidad de Actuación "Gáldar Casco G-3" adjudicados en el citado documento son el TALLER y el TERRENO.

4. ESTUDIO SOBRE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA INICIATIVA

El coste total estimado de la actuación que se refleja en la cuenta de liquidación provisional, que corresponde a un total de TRES MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.411.921,98 €), que se incluye en el instrumento reparcelatorio aportado, puede ser afrontado por los promotores de esta iniciativa D. Vicente Rodríguez Luján, titular del DNI nº 42734564-N y D^a Inmaculada Sánchez Aguiar, con medios propios y con el recurso a la financiación externa obtenida de entidades financieras.

Teniendo en cuenta tales costes y los precios de venta del terreno urbanizado y de las edificaciones que sobre él se construyan que son usuales en el Municipio de Gáldar, debe confirmarse la viabilidad de la iniciativa que pretende acometerse, ya que la inversión que se aplicará en la operación de transformación urbanística de las propiedades y su posterior edificación será convenientemente recuperada con el correspondiente margen de ganancia.

La viabilidad de la actuación se justifica en el apartado 7 de la presente memoria (*ESTUDIO DE VIABILIDAD del Documento IV: Proyecto de Reparcelación*), en el cual se calcula la rentabilidad de la inversión bajo la hipótesis del coste total de ejecución de la unidad de actuación, incluyendo como gasto el valor del terreno aportado y la posterior venta de las parcelas patrimonzables. De este modo se obtiene la cifra de 2.258.197,21 € de beneficio bruto expectante del desarrollo de la iniciativa.

En concepto de garantía acerca de la viabilidad de la presente iniciativa se ofrece, además, conforme determina el art. 213.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, y el art. 77.3.c) RGEC, la constitución de un aval bancario a favor del Ayuntamiento de Gáldar por valor del 15 por 100 del importe total previsto para las obras de urbanización, con la que se responderá del cumplimiento de los deberes legales que la ley impone al promotor. Dicho aval se aportará en un momento posterior junto con el Proyecto de Urbanización (art. 213.3 de la ley 4/2017, de 13 de julio).

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN

De acuerdo con la previsión establecida por el planeamiento vigente, el desarrollo de la actuación urbanística debe realizarse mediante un sistema de ejecución privada. La iniciativa que se formula pretende el establecimiento del Sistema de Compensación, por venir propuesta por propietarios de suelo que representan más del 50 por 100 de la totalidad de la superficie de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, tal y como autoriza el art. 66.5 RGEC.

6. ANEXOS

La presente Memoria de Gestión se complementa con el **Documento de Anexos de la Memoria de Gestión**, que se estructura e incorpora los siguientes contenidos:

- Certificaciones registrales acreditativas de la titularidad y cargas de los terrenos incluidas en la unidad de actuación.
- Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas incluidas en la unidad de actuación con indicación de sus titulares.
- Copias de los documentos de pago del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de las fincas aportadas a la operación reparcelatoria por los promotores de la iniciativa.
- Copias del DNI de los propietarios que promueven la iniciativa.

En Gáldar, a 8 de febrero de 2023.

Fdo. D. Rafael Castellano Brito

Colegiado nº 1.765