

REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-01 "BRISTOL"



Promotores



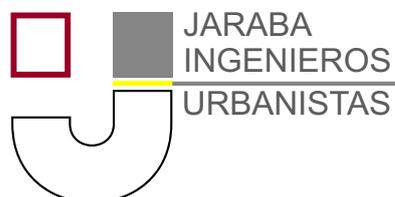
Situación

CORRALEJO

Término Municipal de la Oliva

Isla de Fuerteventura

Redactor



MAYO 2021

**REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
AD-01 “BRISTOL”**

Índice

MEMORIA.....	3
1.- ANTECEDENTES.....	3
1.2.- OBJETO DE LA REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	7
1.2.1. OBJETO	7
1.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES	9
1.3.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN	10
1.4.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS DEL ÁMBITO	11
1.5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL NUEVO ÁMBITO DE ACTUACIÓN	11
1.6.- DOCUMENTACIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN	12
PLANOS	13

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 23 de noviembre de 2016, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento de La Oliva en el ámbito del polígono P del Casco Urbano de Corralejo, cuyo acuerdo se publicó en el BOC nº 4 de fecha 5 de enero de 2017:



III. Otras Resoluciones

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

- 86 *Dirección General de Ordenación del Territorio.- Resolución de 28 de diciembre de 2016, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 28 de diciembre de 2016, relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Oliva en el ámbito del Polígono P del casco urbano de Corralejo, entre las calles La Atalaya, Caleta, Paseo Marítimo y El Charco. Trámite de aprobación definitiva, término municipal de La Oliva.*

Y cuya normativa se publicó el 25 de enero de 2017 en el BOP en su número 11, cuya copia literal es la siguiente:

ANUNCIO

505

Por medio del presente y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de Mayo, y artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, vengo a hacer públicas las Ordenanzas Reguladoras de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LA OLIVA EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO P DEL CASCO URBANO DE CORRALEJO, TÉRMINO MUNICIPAL DE LA OLIVA, ENTRE CALLE ATALAYA, C/CALETA, PASEO MARÍTIMO y CALLE EL CHARCO, en el término municipal de La Oliva, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 23 de noviembre de 2016.

Desde dicho momento se comenzó a trabajar por el Sistema de Ejecución Privada de Concierto en la Iniciativa. Proyecto de Urbanización y Convenio de Gestión Concertada, encontrándonos con la dificultad de comunicación con la Comunidad de Propietarios del Mirador

del Atlántico, y la recomendación de la Registradora de la Propiedad a irnos al Sistema de Ejecución Privada por Compensación y desistir del Sistema de Concierto.

Por otro lado, el proyecto de urbanización ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 10 de octubre de 2017, cuyo acuerdo es el siguiente:

Ayuntamiento de La Oliva

DOÑA RAQUEL ANTÓN ABARQUERO, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA.

CERTIFICA: Que la Junta de Gobierno Local, en Sesión Ordinaria celebrada el día 10 de octubre de 2017, por unanimidad, adoptó, entre otros, el acuerdo que transcrito literalmente del Acta, dice:

“...PUNTO 2º.- LICENCIAS DE OBRAS.

2.1.- (Exp. Of. Téc. 1338/2016)

Visto el expediente iniciado a instancia de D. Francisco González González-Jaraba en representación de la entidad mercantil ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SL con registro de entrada número 15835, de fecha 25/10/2016, en el que solicita LICENCIA DE OBRAS para PROYECTO DE URBANIZACION DE LOS POLÍGONOS L -M -P- R del CASCO URBANO DE CORRALEJO, ENTRE C/ ATALAYA, C/ CALETA, PASEO MARÍTIMO Y C/ EL CHARCO.

CONSIDERANDO: Que la Junta de Gobierno Local es competente para la aprobación de las licencias urbanísticas, en virtud del Decreto de la Alcaldía nº 875 de fecha 18/05/2017.

CONSIDERANDO: Que en el expediente existe informe favorable de los servicios Técnicos y Jurídicos Municipales de fecha 20/09/2017 y 10/10/2017, dejando constancia la Secretaría General de lo dispuesto en el Art. 189.2, en relación al Art. 166.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobada por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

En virtud de lo anteriormente expuesto,

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de todos sus miembros presentes,

ACUERDA:

1º) **Conceder a la entidad mercantil ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SL, Licencia de Obras para PROYECTO DE URBANIZACION DE LOS POLÍGONOS L -M -P- R del CASCO URBANO DE CORRALEJO, ENTRE C/ ATALAYA, C/ CALETA, PASEO MARÍTIMO Y C/ EL CHARCO** conforme al Proyecto Técnico redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Francisco González González-Jaraba y Proyecto de Electrificación, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Jonatán Alemán Rivero, visado en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de la Provincia de Las Palmas, de fecha 23/06/2017 y dirección de D. Francisco González González-Jaraba y D. Antonio Santana Díaz, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Tras la aprobación del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, donde en su artículo 20 se dice textualmente:

Artículo 20.- Alteración de las unidades de actuación.

1. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación que las haya establecido en el supuesto que, como consecuencia de la redelimitación se desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito más de un 15%.

2. En el supuesto que la redelimitación de la unidad de actuación no exceda del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento se llevará a cabo con los condicionantes impuestos en el artículo 18 anterior.

3. Si la redelimitación excediera del 5% del ámbito, y siempre que no desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o no se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito en más de un 15%, se requerirá la tramitación del siguiente procedimiento:

a) Presentación, junto con la documentación que integrará la iniciativa para la determinación del sistema de actuación, de los siguientes documentos:

1) Memoria Justificativa de la procedencia de la redelimitación que deberá estar motivada por cualquiera de las siguientes circunstancias:

A. Evitar la fragmentación de la propiedad siempre que la parte afecta a la actuación sea inferior en más de la mitad del resto de la finca parcialmente incluida en la actuación.

B. Ajustarse al trazado y características del sistema viario.

C. Edificaciones preexistentes que constituyan el domicilio habitual o encarezca innecesariamente la gestión.

2) Aportación de un plano topográfico de la superficie afecta, con referencia catastral.

b) Audiencia al propietario afectado por la redelimitación durante el trámite de información pública de la iniciativa.

c) Aprobación de la propuesta en el mismo acto en que se apruebe la iniciativa, en el que se indicará la nueva delimitación de la unidad de actuación, así como la superficie, clasificación y calificación del suelo excluido de la unidad de actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18.7 de este Reglamento.

Por el presente documento, se propone la modificación de la delimitación del ámbito de la Actuación de Dotación, justificando a continuación la innecesidad de modificación de planeamiento para dicha propuesta.

Por ello, en conformidad con el artículo 18 del mismo Decreto 183/2018 en sus apartados 7 y 8 que dice:

7. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante en el que se integra, en el supuesto de que este ostentara la clasificación de urbano o urbanizable. Si el suelo colindante al que se integra la parte excluida fuera rústico, tendrá el régimen jurídico de esta clase y categoría de suelo, salvo que el suelo excluido cuente con los servicios urbanísticos propios del suelo urbano.

8. Solo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se desvirtúe la ordenación prevista en la actuación urbanística y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación de este.

Por todo ello, se redacta la presente **Redelimitación del ámbito de la Actuación de Dotación AD-01 “Bristol”** con la finalidad de facilitar la gestión urbanística, no desvirtuando la ordenación propuesta y no perjudicando sustancialmente a los propietarios afectados, como se justifica a continuación.

1.2.- OBJETO DE LA REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

1.2.1. OBJETO

El objeto del presente documento es modificar la delimitación del ámbito de la Actuación de Dotación, dado que el artículo 16.2.e del Decreto 183/2018 reconoce que se considerara Unidad de Actuación los ámbitos delimitados como actuación de dotación en suelo urbano consolidado, que es este caso.

Es intención del legislador en la redacción de este Reglamento, el resolver estas cuestiones, que han hecho que una pieza de suelo urbano consolidado, lleve más de dos años sin poder urbanizarse ni gestionarse por la existencia de una edificación, donde por el procedimiento de Compensación habría que presentar conjuntamente con la iniciativa, Bases y Estatutos y Proyecto de Compensación, el Proyecto de Expropiación, donde habría que soportar una carga por vivienda cercana a los tres mil euros, que no justifican su expropiación, dando lugar a conflictos innecesarios.

Para ello, se pretende modificar en este documento la delimitación de la Unidad de Actuación, dejando fuera de la gestión al edificio existente, justificando a continuación el cumplimiento de los condicionantes del artículo 20 antes reseñado.



1.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES

Vamos a reseñar a continuación los parámetros de la Modificación Puntual aprobado definitivamente, donde en su apartado 1.8.1 tenía las siguientes superficies edificables:

PARCELA	SUPERFICIE	SUP. EDIFICABLE
1	9.244,00	20.270,00
2	4.954,00	11.851,00
3	4.032,00	7.250,00
D	895,00	0
Red Viaria	4.758,96	
Total	23.883,96	39.371,00

Ahora, al eliminar el edificio existente, tendríamos las siguientes superficies edificables:

PARCELA	SUPERF.	SUP. EDIFICABLE
1	9.244,00	20.270,00
2	4.954,00	11.851,00
D	895,00	0
Red Viaria	4.076,45	
Total	19.169,45	32.121,00

Por tanto, el aprovechamiento medio de la Actuación de Dotación que era de 1,6484 pasa a ser de 1,6756, o sea, una alteración del 1,65%, muy inferior al 15% necesario para que requiera una modificación de planeamiento, conforme al artículo 20.1 del decreto 183/2018.

Lo que se pretende, es favorecer a los actuales propietarios del edificio existente, que tendrían en conformidad con la Modificación aprobada que hacer frente al 18,415% de costos de urbanización, pues aunque por suelo aportado tienen el 17,77%:

NOMBRE	SUPERFICIE	CUOTA PARTICIPACIÓN
1.- SAREB S.A.	12.265,50	54,05%
2.-LANDCOMPANY 2020 SL	6.048,80	26,66%
3.-MAJANICHO CLUB S.L.	346,00	1,52%
4.-EDIFICIO MIRADOR DEL ATLANTICO	4.032,00	17,77%
5.- AYUNTAMIENTO	1,191,66	
Total	23.883,96	100,00%

Por aprovechamientos adjudicados tendrían derecho al 18,415%:

NOMBRE	APROVECHAMIENTOS	CUOTA
1.- SAREB S.A.	19.670,00	49,965%
2.- LANDCOMPANY 2020 SL.	11.851,00	30,100%
3.- MAJANICHO CLUB S.L.	600,00	1,52%
4.- EDIFICIO MIRADOR DEL ATLANTICO	7.250,00	18,415%
	39.371,00	100%

Es intención de los propietarios mayoritarios acometer íntegramente la totalidad de los costes de urbanización. Así pues, es evidente que los titulares de las viviendas, plazas de garaje y trasteros del edificio se ven favorecidos al no soportar coste alguno por su cuota de urbanización ni por diferencias de aprovechamientos adjudicados, pues tendrían un exceso de adjudicación (253,77 m2e), por lo que queda suficientemente justificado el reajuste de la UA propuesto.

La redelimitación del ámbito es del:

- $23.883,96 - 19.169,45 = 4.714,51 \text{ m}^2$
- $4.714,51 / 23.883,96 = 19,74\%$

1.3.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

Por tanto, entramos en el apartado 20.3 del Decreto 183/2018 donde la redelimitación del ámbito excede del 15% y el aprovechamiento medio solo se altera en el 1,65%, debiendo presentar la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de su procedencia por la existencia de una edificación existente que encarece innecesariamente la gestión.
2. Plano topográfico de la superficie afectada con referencia catastral

Esta documentación se dará traslado a la Comunidad de Propietarios del Edificio Mirador del Atlántico, durante el trámite de información pública de la iniciativa.

Esta propuesta de modificación de la delimitación del ámbito, se aprobará en el mismo acto en que se apruebe la iniciativa, en el que se indicará la nueva delimitación de la UA, así como la superficie, clasificación y calificación del suelo excluido de la UA, que en este caso es suelo urbano consolidado con una superficie de 4.714,51 m².

1.4.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS DEL ÁMBITO

Se considera una parcela resultante nueva que se adjudicará a Majanicho Club SL de 273 metros cuadrados.

PARCELA	SUPERFICIE	SUP. EDIFICABLE
1	8.971,00	19.671,58
2	4.954,00	11.851,00
3	273,00	598,42
D	895,00	0
Red Viaria	4.076,45	
Total	19.169,45	32.121,00

1.5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL NUEVO ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Los propietarios del ámbito de actuación son los siguientes:

- ❖ Finca registral 6.398.- Landcompany 2020 SL
- ❖ Finca registral 16.343.- Sareb S.A.
- ❖ Finca registral 16.135.- Majanicho SL

NOMBRE	SUPERFICIE	CUOTA PARTICIPACIÓN
1.- SAREB S.A.	12.265,50	65,73%
2.-LANDCOMPANY 2020 SL	6.048,80	32,42%
3.-MAJANICHO CLUB S.L.	346,00	1,85%
4.- AYUNTAMIENTO	509,15	
Total	19.169,45	100,00%

La superficie de 509,15 m² del Ayuntamiento corresponde a red viaria no inmatriculada y que se solicitará al registro de la propiedad su inmatriculación.

1.6.- DOCUMENTACIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN

1.- Memoria

2.- Planos

1 Situación – emplazamiento

2 Estado actual. Ortofoto

3.1 Estructura de la propiedad. Catastral

3.2 Estructura de la propiedad. Delimitación actual del ámbito

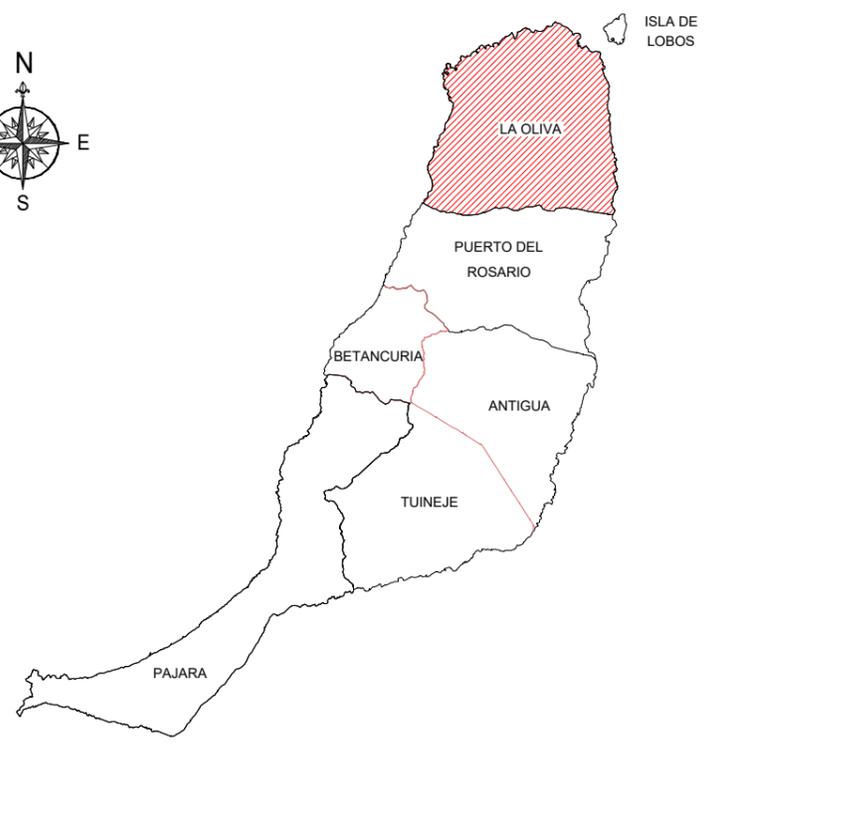
3.3 Estructura de la propiedad. Redelimitación del ámbito

En La Oliva, a mayo de 2021

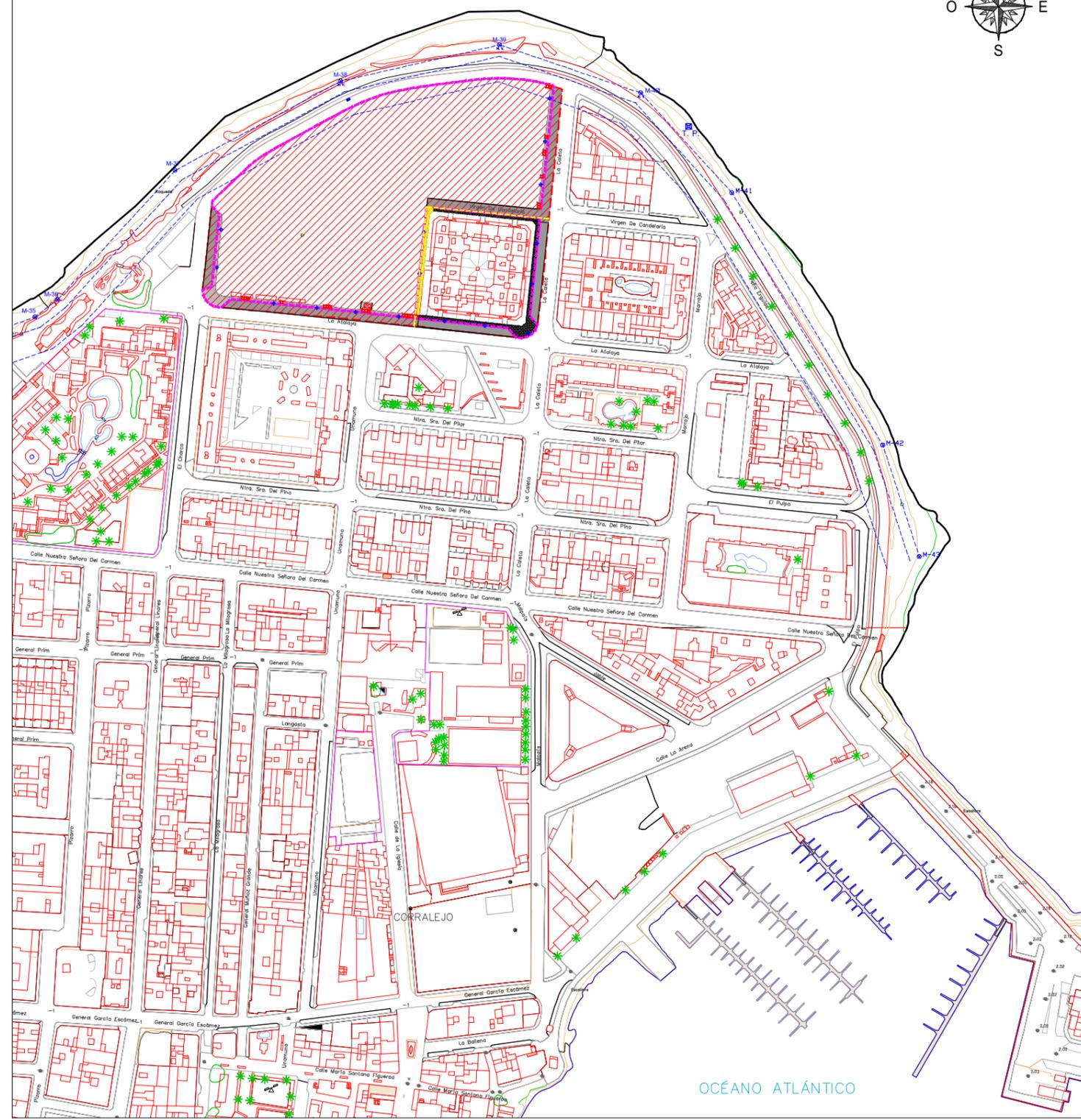
Fdo.- Francisco González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

PLANOS

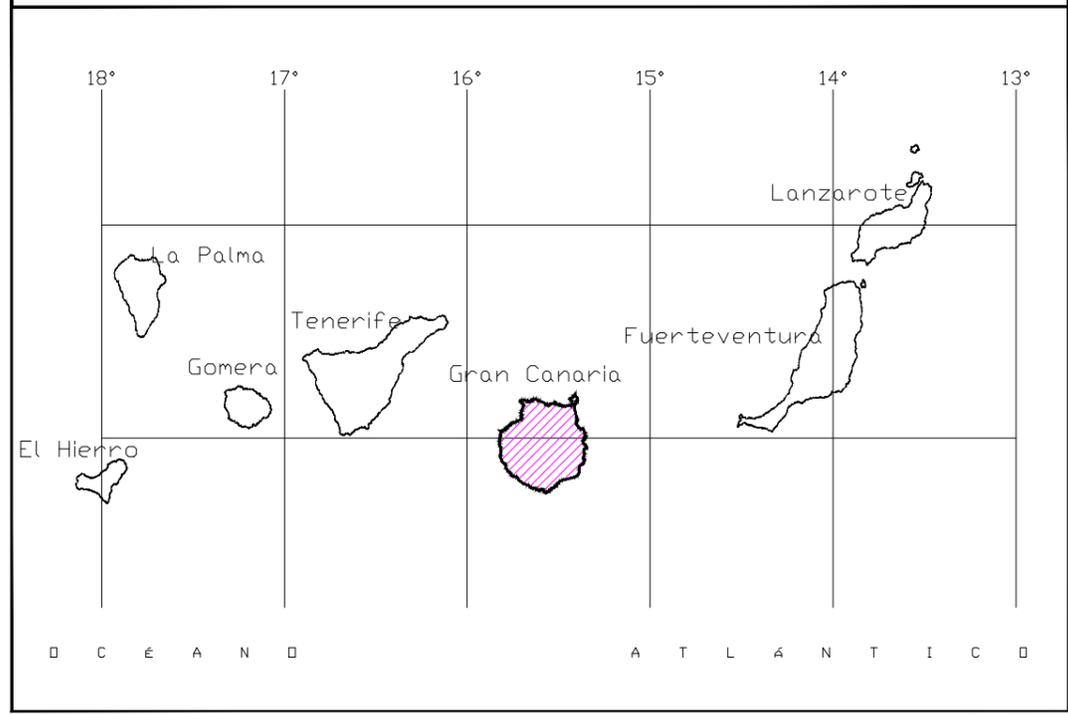
Situación



Emplazamiento



Archipiélago Canario



Peticionario :  	Situación : ÁREA DE BRISTOL CORRALEJO CASCO Término Municipal de la Oliva Isla de Fuerteventura	Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n. 6.488 	Escala : INDICADAS	Título: REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-01 "BRISTOL"	Fecha : Mayo 2021 Expediente : 683-04-01	Designación : Situación y Emplazamiento	Nº Plano : 1 Hoja 1 de 1
---	---	---	-----------------------	--	---	---	---------------------------------------



REDELIMITACIÓN

EDIFICIO MIRADOR DEL ATLANTICO

Peticionario :
 

Situación :
 ÁREA DE BRISTOL
 CORRALEJO CASCO
 Término Municipal de la Oliva
 Isla de Fuerteventura

Francisco J. González González-Jaraba
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Colegiado n 6.488

 **JARABA**
INGENIEROS
URBANISTAS

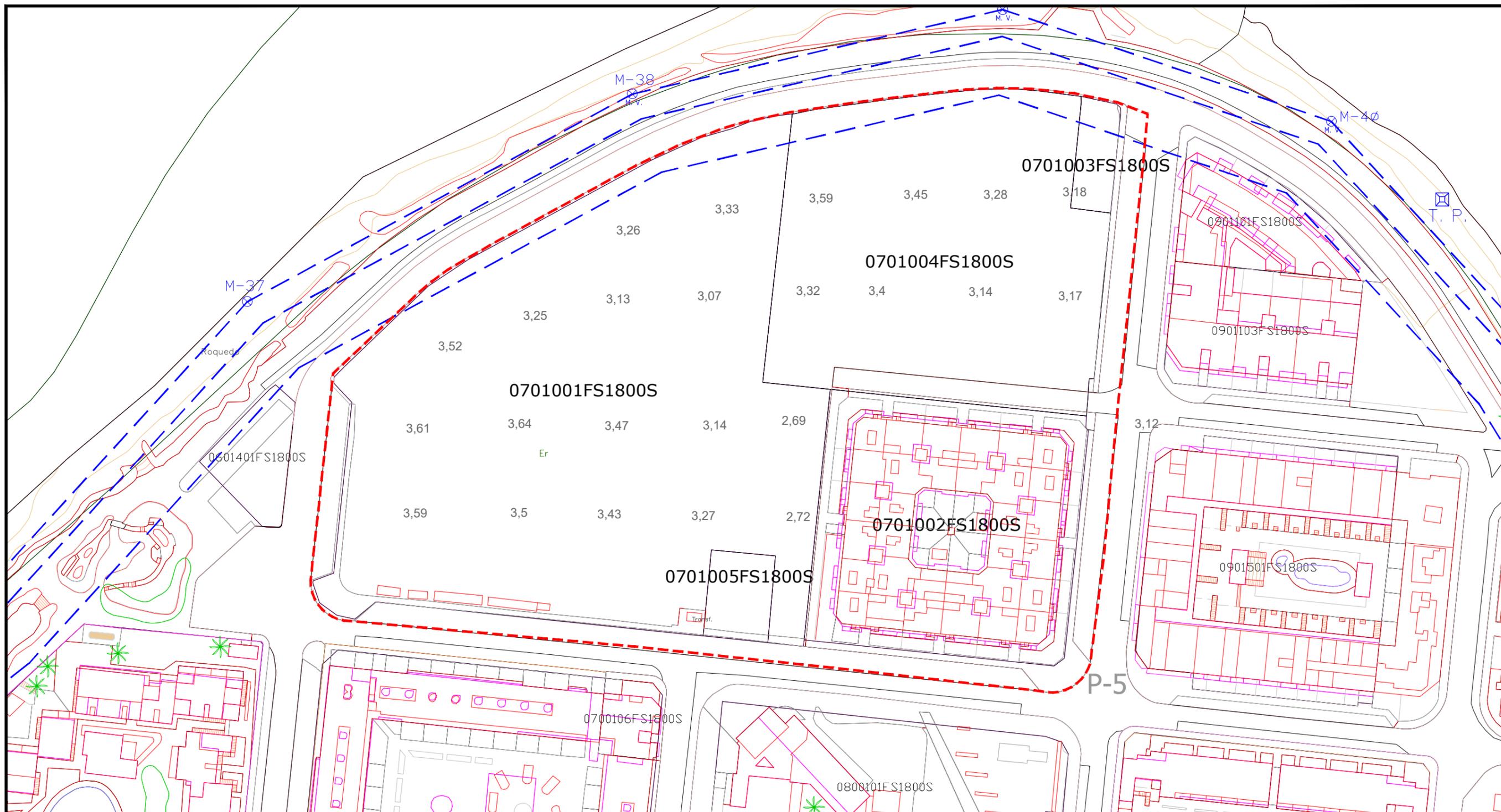
Escala :
 1:800

Título:
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-01 "BRISTOL"

Fecha :
 Mayo 2021
 Expediente :
 683-04-01

Designación :
Estado Actual
 Ortofoto

Nº Plano :
2
 Hoja 1 de 1



Referencia catastral	Fincas aportadas - Propiedad
0701001FS1800S	Finca - 1 Sareb S.A.
0701004FS1800S	Finca - 2 Landcompany 2020 S.L.
0701003FS1800S	Finca - 2 Landcompany 2020 S.L.
0701002FS1800S	Finca - 3 Cdad. de propietarios "Mirador del Atlántico"
0701005FS1800S	Finca - 4 Majanicho Club S.L.o

Peticionario :



Situación :
 ÁREA DE BRISTOL
 CORRALEJO CASCO
 Término Municipal de la Oliva
 Isla de Fuerteventura

Francisco J. González González-Jaraba
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Colegiado n.º 6.488

 JARABA
 INGENIEROS
 URBANISTAS

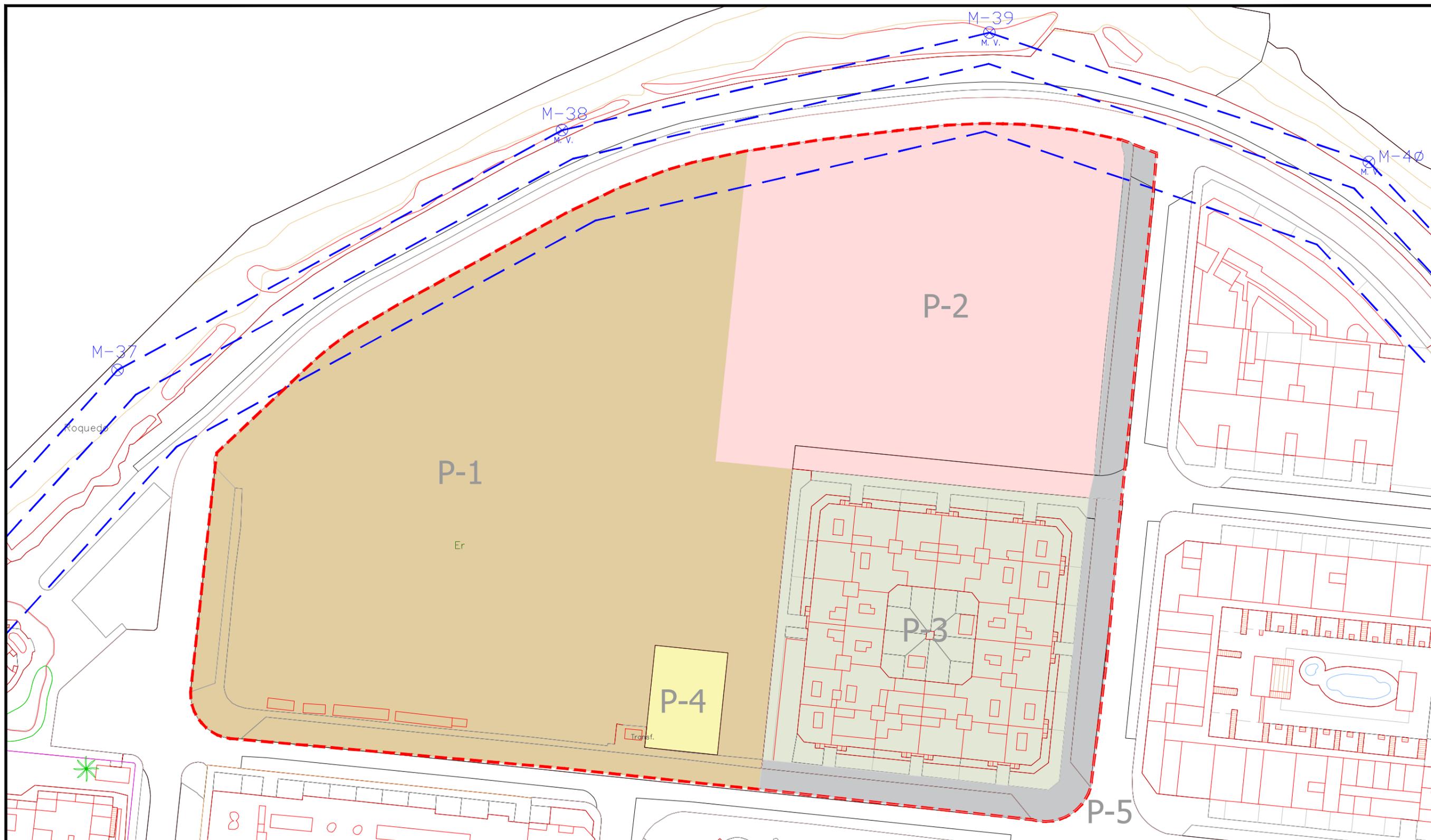
Escala :
 sin escala

Título:
**REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
 DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-01 "BRISTOL"**

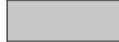
Fecha :
 Mayo 2021
 Expediente :
 683-04-01

Designación :
Estructura de la propiedad
 Cartografía catastral
 Topográfico

Nº Plano :
3
 Hoja 1 de 3



Finca aportada	Superficie	Participación (%)
 Finca - 1 Sareb S.A.	S=12.265,50 m ²	54,05 %
 Finca - 2 Landcompany 2020 S.L.	S=6.048,80 m ²	26,66 %
 Finca - 3 Cdad. de propietarios "Mirador del Atlántico"	S=4.032,00 m ²	17,77 %

Finca aportada	Superficie	Participación (%)
 Finca - 4 Majanicho Club S.L.o	S=346,00 m ²	1,52 %
 Finca - 5 Ayuntamiento	S=1.191,66 m ²	
	S=23.883,96 m²	100 %

Peticionario :
 

Situación :
 ÁREA DE BRISTOL
 CORRALEJO CASCO
 Término Municipal de la Oliva
 Isla de Fuerteventura

Francisco J. González González-Jaraba
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Colegiado n.º 6.488

 **JARABA INGENIEROS URBANISTAS**

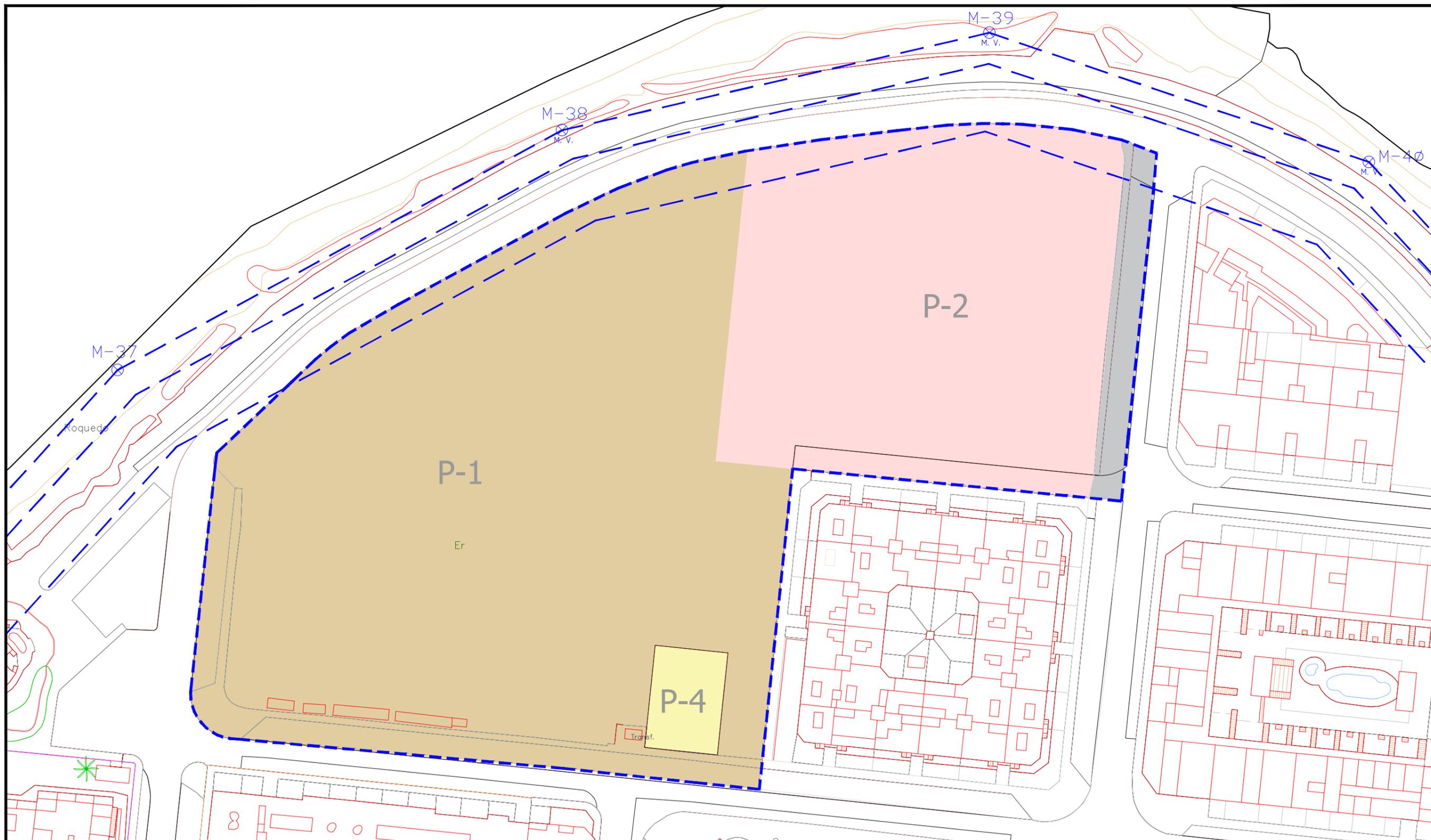
Escala :
1:800

Título:
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-01 "BRISTOL"

Fecha :
Mayo 2021
 Expediente :
683-04-01

Designación :
Estructura de la propiedad
 Delimitación actual del ámbito

Nº Plano :
3
 Hoja 2 de 3



Finca aportada	Superficie	Participación (%)
 Finca - 1 Sareb S.A.	S=12.265,50 m ²	54,05 %
 Finca - 2 Landcompany 2020 S.L.	S=6.048,80 m ²	26,66 %
 Finca - 4 Majanicho Club S.L.o	S=346,00 m ²	1,52 %

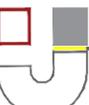
Finca aportada	Superficie	Participación (%)
 Finca - 5 Ayuntamiento	S=509,15 m ²	
	S=19.169,45 m²	100 %

----- Nueva delimitación del ámbito S=19.169,45 m²

Peticionario :
 

Situación :
 ÁREA DE BRISTOL
 CORRALEJO CASCO
 Término Municipal de la Oliva
 Isla de Fuerteventura

Francisco J. González González-Jaraba
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Colegiado n.º 6.488

 **JARABA**
 INGENIEROS
 URBANISTAS

Escala :
 1:800

Título:
**REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
 DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-01 "BRISTOL"**

Fecha :
 Mayo 2021
 Expediente :
 683-04-01

Designación :
**Estructura de la propiedad
 Nueva delimitación del ámbito**

Nº Plano :
3
 Hoja 3 de 3