

**INICIATIVA URBANÍSTICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE
EJECUCIÓN PRIVADA DE CONCIERTO POR PROPIETARIO ÚNICO
SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO "UZO 02. ISLA PERDIDA"
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

ÍNDICE GENERAL

1. ESCRITO DE SOLICITUD PARA ESTABLECIMIENTO Y ADJUDICACIÓN DE SISTEMA PRIVADO DE CONCIERTO POR PROPIETARIO ÚNICO.
2. ANEXO CON DOCUMENTOS ORIGINALES O TESTIMONIADOS.
3. CERTIFICACIONES REGISTRALES ACREDITATIVAS DE LA TITULARIDAD Y CARGAS DE LOS TERRENOS, Y CERTIFICACIONES CATASTRALES DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DE LAS PROPIEDADES AFECTAS.
4. MEMORIA DE GESTIÓN.
5. BASES DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA.
6. INNECESARIEDAD DE ESTATUTOS DE GESTION.
7. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
8. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
9. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN.
10. GARANTÍA PARA ASEGURAR LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
11. DECLARACIÓN JURADA DE GASTOS.
12. MATERIALIZACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR CON DESTINO AL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística

D^a. MARÍA MONASTERIO TENA, mayor de edad, con N.I.F. 16062060-X, actuando en nombre y representación, como apoderada Delegada de Zona Sur de la entidad mercantil de nacionalidad española **ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U.**, domiciliada en Avda. de Europa 18, 28108, Alcobendas (Madrid), con **N.I.F. B-84364579**; constituida en escritura autorizada el 3 de junio de 2005 por el Notario que fue de Alcobendas, D. Manuel Rodríguez Marín, bajo el nº 1.608 de orden de su protocolo, debidamente Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Folio 146 del Tomo 21.460, Libro 0, sección 8, Hoja nº M-381.695. Encontrándose facultada para este acto en virtud de escritura de 17 de febrero de 2021 autorizada por la Notaria de Alcobendas, Madrid, D^a. Pilar M. Ortega Rincón, bajo su protocolo nº 279, y conforme a las facultades conferidas en escritura de 2 de octubre de 2020 otorgada ante el Notario de Alcobendas, Madrid, D. Eduardo Martín Alcalde, protocolo nº 2.163, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en tomo 32.493, folio 213, inscripción 55 de la Hoja social M-381.695, cuyas copias se acompañan como documentos **Anexo 1**; y, asegurando que dichas facultades no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas, y que son las mismas las circunstancias jurídicas de la entidad que representa, comparece y al efecto

EXPONE

I.- Acciona inmobiliaria S.L.U. es **propietaria única del sector urbanizable sectorizado ordenado “UZO 02. Isla Perdida”**, sito en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, y está interesada en el desarrollo urbanístico del mismo.

II.- El vigente **Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria** (en adelante “**PGOU’12**”), cuya adaptación plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) fue aprobada definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 29 de octubre de 2012, (B.O.C. número 237, de 4 de diciembre de 2012), establece como uno de los suelos de desarrollo de la ciudad el suelo urbanizable sectorizado ordenado “UZO-02 Isla Perdida”. Así, se suprime el UZR-05 Plan Parcial "Isla Perdida", que pasa a ser **suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el PGOU’12** en los planos de regulación de suelo y la edificación y en la ficha UZO-02 "Isla Perdida", delimitando la unidad de actuación, justificado por la necesidad de excluir el suelo de la superficie de la presa de aguas denominada “Presa de Piletas”, que se categoriza como suelo rústico de protección hidrológica de acuerdo al planeamiento del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria e interpretación legal sobre Dominio Público Hidráulico.

El PGOU’12 establece que el **sistema de ejecución** será **privado**.

El uso característico del sector es **residencial**.

III.- Según establece el art. 208 apartado 1 a) de la Ley del Suelo de Canarias 4/2017, de 13 de julio (**LSENPC´17**) y art. 72 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (**RGEPC´18**), por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, al existir un único propietario el sistema de ejecución de planeamiento privado será el de **CONCIERTO**.

IV.- Para el establecimiento del sistema de ejecución privada se presenta la siguiente **DOCUMENTACIÓN**, conforme a lo dispuesto en art. 213 de la LSENPC´17 y art. 66 del RGEPC´18:

1. Escrito de solicitud para establecimiento y adjudicación de sistema.
2. Anexo con documentos originales o testimoniados.
3. Certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del terreno, y certificación catastral descriptiva y gráfica de la propiedad afecta.
4. Memoria de gestión.
5. Bases de actuación del sistema.
6. Justificación de la no necesidad de Estatutos de gestión.
7. Proyecto de Reparcelación.
8. Proyecto de Urbanización: presentación diferida.
9. Propuesta de Convenio Urbanístico de gestión.
10. Garantía a prestar para la ejecución de la urbanización: presentación diferida.
11. Declaración jurada de gastos.
12. Materialización del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector con destino al patrimonio público de suelo.

Y, en virtud de lo expuesto,

SOLICITA

Tenga por presentado este escrito y la documentación que lo acompaña, y, previos los trámites que sean procedentes, acuerde el **establecimiento y la adjudicación de la iniciativa de ejecución privada de la urbanización UZO-02 Isla Perdida mediante el sistema de concierto**.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 17 de junio de 2021



p.p. Acciona Inmobiliaria, S.L.U.
D^a. María Monasterio Tena

1. ANEXOS

2. TITULARIDAD Y CARGAS DE LOS TERRENOS



CERTIFICACIÓN



LA QUE SUSCRIBE, BEATRIZ CASERO VILLAR, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL NÚMERO TRES DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS Y PROVINCIA DE LAS PALMAS:

CERTIFICO: Que vista la instancia que precede, suscrita el doce de junio de dos mil ocho por Doña Sandra Melián Sosa, de esta vecindad, con domicilio en la calle León y Castillo, número 23, 3º-A, con DNI/NIF: 42.859.791-G, en una hoja de papel común, y para cumplimentarla, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo del Registro a mi cargo, siguiendo las indicaciones de los índices del mismo de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la finca a que dicha instancia se refiere, registral número 69.512, que obra el folio 157 del libro 766, tomo 2713, sección 3ª, aparece inscrita en dominio a favor de la entidad 'ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U.' domiciliada en Alcobendas, Madrid, en Parque Empresarial La Moraleja, con CIF: número B-84364579, y su descripción es como sigue:

RUSTICA: SUERTE DE TIERRA en su mayor parte de arifes, situada en el término municipal de ésta Ciudad, en el Barranco que llaman de Piletas, formada por el cauce y ambos márgenes de dicho Barranco. Constituye esta finca el vaso o recipiente de las aguas que ha de ser embalsadas por el muro de presa construido en parte en el extremo naciente de este mismo predio, el cual linda por dicho lado naciente con terrenos de Don Antonio Manuel Viera en la margen norte del cauce, y en margen opuesto, también por el naciente, con terrenos del Cortijo de San Gregorio, perteneciente a Don Enrique del Castillo y Manrique de Lara, al Sur y poniente, con la acequia de la Montaña, que es también parte de dicho cortijo, y por el norte, con terrenos de los Calvarios, pertenecientes también a Don Enrique del Castillo, en una línea resultante de la nivelación de la mencionada acequia de la Montaña hasta el encuentro con el lindero del naciente. Tiene una superficie de CIENTO SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. Todos los linderos de este terreno con las fincas de San Gregorio y Los Calvarios, están señalados por mojones. Linda actualmente: Norte, Circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria y finca segregada; Sur, Naciente del barranquillo de Piletas y calle trasera de Simón Cananeo; Este, calle de Los Riscos y Rotonda de acceso a San Lorenzo; y Oeste, trasera de las casas del barrio de Piletas, calle Gálilea y finca segregada.

TITULO: Escritura de compraventa otorgada en esta ciudad el diecisiete de julio de dos mil seis ante el Notario Don Pedro Javier Viñuela Sandoval, número 1.483 de protocolo, adquirida a la entidad "Construcciones J.U.S.A.N. Canarias, Sociedad Anónima," la cual a su vez la adquirió por título de permuta en virtud de escritura otorgada en esta ciudad el veinte de agosto de dos mil dos ante el Notario Don Carlos José Jarabe Rivera, número 337 de protocolo, adquirida a los esposos Don Policarpo José Juan Rodríguez Cárdenas y Doña Rosa Alonso Díez, a Doña Evelis Rosa Ventura Brito, y a Don Pablo, Doña Miriam, Doña Noemí, Don Elías y Don Víctor Manuel, Rodríguez Ventura, los cuales, figuraron como titulares de dicha finca en virtud de escritura de agrupación otorgada en esta ciudad el veinte de agosto de dos mil dos ante el Notario Don Carlos José Jarabe Rivera, número 336 de protocolo.

Así resulta de las inscripciones 1ª, 2ª y 5ª, a los folios 157 y 158 del libro 766, tomo 2.713, sección 3ª, finca registral número 69.512, practicadas con fecha veintitrés de mayo de dos mil tres, dieciséis de octubre de dos mil tres y cinco de septiembre de dos mil seis, respectivamente.

SEGUNDO: Que dicha finca se encuentre GRAVADA con las siguientes cargas:

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales solo podrán acreditarse en perjuicio de terceros por certificación del Registrador.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulta de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro correspondió exclusivamente a los Registradores Mercantiles. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.

I.- POR SU PROCEDENCIA DE LA FINCA 891 DE SAN LORENZO DEBIDO A SEGREGACIÓN:-

1.- Una SERVIDUMBRE a favor de la finca según consta en inscripción cuarta, de fecha nueve de mayo de mil novecientos treinta y tres, consistente en lo siguiente: Servidumbres constituidas por Don Enrique del Castillo y Manrique de Lara a favor de los hermanos Don Antonio, Don Domingo y Don Daniel Ariles Pérez, consistentes en lo siguiente: El primero permite a los indicados hermanos la construcción de acueductos para los terrenos que sean necesarios de los de su propiedad, denominados Cortijos de San Gregorio y de La Palma y finca de Los Calvaricos, tanto para el tomadero de agua para llenar el embalse que sobre la finca número 4.465, obrante al folio 36 del libro 104 de San Lorenzo, han construido dichos hermanos, como para salida de esta de las mismas aguas; el acueducto de tomadero de agua estará formado por un conelón de un metro de anchura, y el acueducto de salida de formará también por conelones o acequies de argamasa o tubos de cemento, según proceda. El trazado para los acueductos se hará tomando las distancias más cortas de las entradas y salidas de la presa o embalse, salvando no obstante cualquier terreno que su valor o perjuicio que produzca pueda ser respetado. También concede dicho señor a los referidos hermanos derecho a extraer la piedra y arena necesarias para la construcción de la presa antes citada, que podrán tomar de las canteras de Piletas, en el lugar señalado para ello. La entrada para la construcción y servicios del embalse es por el camino de La Cantera, hasta la bifurcación para la presa, por el sitio próximo. Todo ello según escritura otorgada en esta Ciudad el día veintiuno de Marzo de mil novecientos veintitrés ante el Notario Don Cayetano Ochoa Marín.

II.- POR SU PROCEDENCIA DE LA FINCA 4465 DE SAN LORENZO :

1.- Una SERVIDUMBRE a favor de la finca según consta en inscripción tercera de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos treinta y tres, consistente en lo siguiente: SERVIDUMBRES constituidas por los hermanos Don Antonio, Don Domingo y Don Daniel Ariles Pérez a favor de Don Enrique del Castillo y Manrique de Lara, sobre la finca número 893, obrante al folio 157 del libro 125 de San Lorenzo, tomo 291, consistentes en lo siguiente: Don Enrique del Castillo y Manrique de Lara tiene derecho a once azadas de agua todos los años, a perpetuidad, tomadas de las que contenga la presa o embalse que sobre la finca número 4.465, obrante el folio 36 del libro 104 de San Lorenzo, ha construido dichos hermanos. Se entiende por azada un volumen de cuatrocientos treinta y seis metros cúbicos de agua, y por consiguiente el citado señor o quienes le sucedan en este derecho cuatro mil seiscientos noventa y seis metros cúbicos de agua, que se extraerá durante el año para el riego de sus terrenos o para venderla. Sin embargo, si algún año el embalse no llegare a almacenar las once azadas de agua, no tendrá derecho el indicado señor sino a tomar la que haya podido almacenarse. Igualmente dicho señor se reserva el derecho a vertir por las laderas del Barranco de Piletas sus escombros de desmontes y residuos los mismos, a uso y costumbre, sin que los señores Ariles Pérez se lo puedan prohibir o reclamar daños ni perjuicios. Los indicados hermanos o los sucesivos dueños de la presa o embalse referida se compromete a respetar el nacimiento de agua potable que se encuentra en la cantera de Piletas, utilizable para abastecer a los colonos o medieneros de los Cortijos de San Gregorio y Los Calvaricos, sin que por ningún concepto se llamen a derecho de dichas agua. Todo ello según escritura otorgada en esta Ciudad el día veintiuno de Marzo de mil novecientos veintitrés ante el Notario Don Cayetano Ochoa Marín.

II.- POR ELLA MISMA :

1.- Afecta al pago del impuesto por razón del documento de permuta y condición resolutoria según inscripción segunda, afección desde la fecha dieciséis de octubre de dos mil tres, durante el plazo legal, al pago de la liquidación que en su caso, proceda, habiendo sido satisfecha la cantidad de nueve mil quince euros con veinte céntimos de euro por autoliquidación. Quedando, trascurrido dicho plazo, caducada pendiente de su cancelación.

2.- Afecta al pago del impuesto por razón del documento de cancelación condición resolutoria según inscripción tercera, desde la fecha once de abril de dos mil cinco, durante el plazo legal, al pago de la



CERTIFICACIÓN



liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda, habiendo sido declarado exento por autoliquidación. Quedando, trascurrido dicho plazo, caducada pendiente de su cancelación.

3.- Afecta al pago del impuesto por razón del documento de cancelación condición resolutoria según inscripción cuarta, afección desde la fecha diez de julio de dos mil seis, durante el plazo legal, al pago de la liquidación que en su caso, proceda, habiendo sido satisfecha la cantidad de seis mil quinientos veintidós euros con cuarenta y ocho céntimos de euro por autoliquidación. Quedando, trascurrido dicho plazo, caducada pendiente de su cancelación.

4.- Afecta al pago del impuesto por razón del documento de compraventa según inscripción quinta, afección desde la fecha cinco de septiembre de dos mil seis, durante el plazo legal, al pago de la liquidación que en su caso, proceda, habiendo sido satisfecha la cantidad de ciento sesenta y dos mil doscientos setenta y tres euros con veintisiete céntimos de euro por autoliquidación. Quedando, trascurrido dicho plazo, caducada pendiente de su cancelación.

TERCERO: Que sobre dicha finca no existen más limitaciones de dominio ni condiciones resolutorias o resoluciones vigentes que la anteriormente reseñadas.

CUARTO: Que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil de los actuales titulares de dicha finca, para la libre disposición de sus bienes.

Y para que conste, de conformidad con lo interesado en la instancia que encabeza, sin que exista ningún otro asiento vigente en el libro Diario relativo a esta finca, extiendo la presente que firmo en Las Palmas de Gran Canaria, a las nueve horas de hoy, doce de junio de dos mil ocho, antes de la apertura del libro Diario.



LA REGISTRADORA

FDO. BEATRIZ CASERO VILLAR

Nº Arcel. 4 Base Declarada. D.A. 3ª Ley 8/89.
Hnos. Euros.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el solicitante de esta certificación, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán anotarse en principio de forma por certificación del Registro.
Art. 325 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de emitir la que resulta de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de emitir de los asientos del Registro corresponde exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único modo de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Unión a Orden de 21 de Mayo de 1985: ... atribuir el correspondiente número de identificación de los bienes inmuebles matriculados.

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1 de la Ley Hipotecaria); "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" (art. 32 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos" (art. 221 de la Ley Hipotecaria). b) "BCIR - FLOT" (Base de datos Central de índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario". (art. 390.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoración y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utiliza con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.



SEDE NOTARIAL
A31801252

TESTIMONIO: Yo, GUILLERMO JOSÉ CROISSIER NARANDO, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, con residencia en esta capital, DOY FE, de que las presentes fotocopias son fiel reproducción de su ORIGINAL, que he tenido a la vista de [illegible] para lo cual acredito interés legítimo por ser solicitado por [illegible] y para que así conste, expido el presente testimonio en [illegible] folios de la serie [illegible] número [illegible] Las Palmas de Gran Canaria a 25 AGO. 2019

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35017A012003300000EF

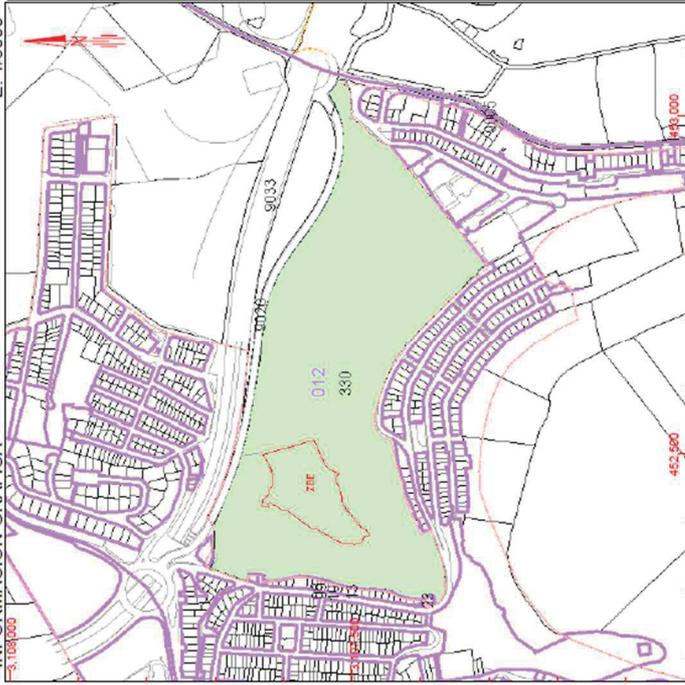
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 12 Parcela 330		
	LA SUERTE: LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Pastos 01]	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 12 Parcela 330	
	LA SUERTE: LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA (ARCELI) (m ²) TPO DE FINCA
		149.455

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/8000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 19 de Julio de 2018

- 453,000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Limite de Zona Verde
- Limite zona verde
- Hidrografía

4. MEMORIA DE GESTIÓN

A. Situación y superficie total del Sector o unidad de actuación, clasificación, categorización y calificación del suelo, régimen jurídico, aprovechamiento medio y determinaciones y condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada.

El Sector está integrado por terrenos sitos en el barrio de Isla Perdida, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, que conforman una unidad geográfica y urbanística homogénea, y con perímetro debidamente delimitado.

El planeamiento municipal (PGOU'12) adscribe este suelo para su transformación mediante su urbanización, clasificándolo y categorizándolo como suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUOR) denominado "UZO-02. Isla Perdida". El Sector cuenta con ordenación pormenorizada en el PGOU'12 de forma completa y precisa, que legitima la actividad de ejecución propuesta.

La superficie de la unidad de actuación asciende a 110.756,00 m², de los cuales 38.793 m² corresponden a parcelas edificables, y proponiéndose en el instrumento de gestión un reajuste de la superficie con modificación del trazado y características del sistema viario, fijando la superficie total en 110.495,15 m², cumpliéndose correctamente los estándares fijados para suelo residencial, en cuanto a densidad máxima de habitantes por hectárea, edificabilidad bruta máxima, reserva mínima de m² de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, y previsión de plazas de aparcamiento.

Linda: al norte, en parte con la autovía de circunvalación a Las Palmas de Gran Canaria (GC-3), presa de Piletas y barranquillo de San Lorenzo; al sur, con calle Párroco Jorge Casero, calle Simón Cananeo del barrio Isla Perdida; al naciente con la carretera General de San Lorenzo (GC-308), calle Lázaro de Ortega, barrio Risco Negro; al poniente con el barrio de Piletas.

La ordenación y trazado de la red viaria prevista se ajusta a lo establecido en el PGOU'12, incluyéndose a continuación copia de la ficha incluida en el mismo.



Figura 1. Vista general del sector UZO-02 Isla Pérdida con linderos

ÁREAS DIFERENCIADAS	UZO-02
----------------------------	---------------

Denominación: "Isla Perdida"	hoja 1 de 3
------------------------------	-------------

Clase y Categoría de suelo: Urbanizable Sectorizado Ordenado directamente por el PGO
--

Distrito: Tamaraceite - San Lorenzo	Superficie del sector: 11,08 Ha
-------------------------------------	---------------------------------

Sector urbanístico: 15 Tamaraceite	Superficie de S.G.: -
------------------------------------	-----------------------

Barrio: Isla Perdida	Superficie de gestión: 11,08 Ha
----------------------	---------------------------------

Hojas RS/GS: 20-H, 20-I, 21-H, 21-I

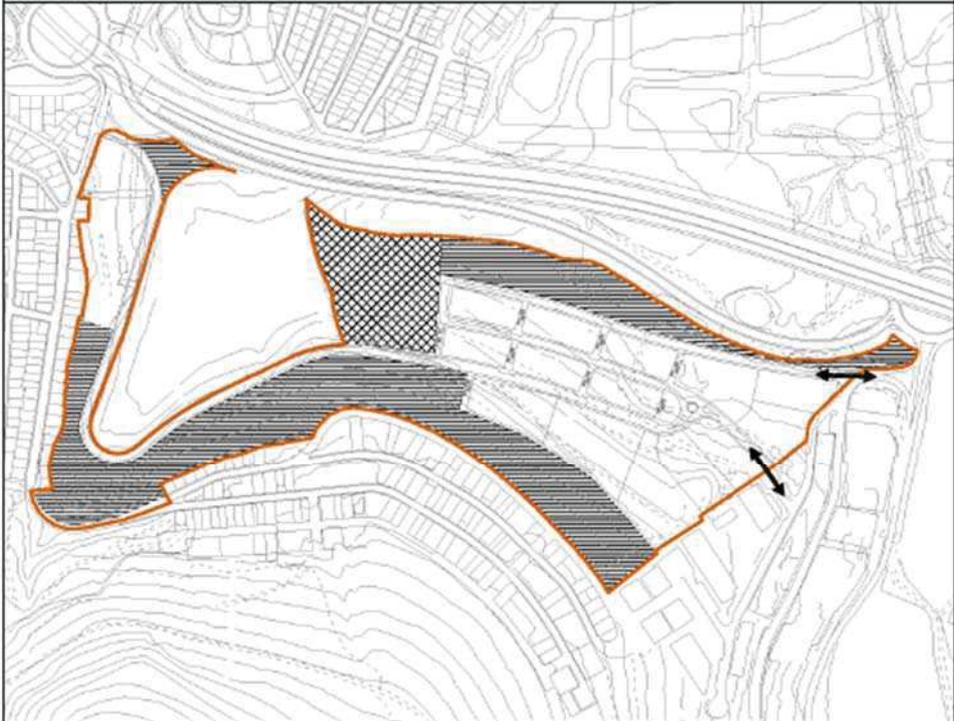
DELIMITACIÓN DEL SECTOR



ÁREAS DIFERENCIADAS		UZO-02
Denominación: "Isla Perdida"		hoja 2 de 3

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES	
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas: 570 (*)
Edificabilidad bruta: 0,51 m ² /m ²	Densidad máxima: 30 m ² /Hab.
Edificabilidad complementaria mínima: 3%	Altura máxima de la edificación: 5 planta(s)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



-  Disposición de una franja de Espacios Libres de protección en el límite con la Circunvalación y otra franja de Espacios Libres que permita la protección paisajística de las cotas altas de la ladera.
-  Establecimiento de un área central de Dotaciones y Equipamientos de rango local.
-  Establecimiento de conexiones viarias de las vías propuestas en el nuevo crecimiento con las existentes en la urbanización Ciudad del Campo.

El 30% de la edificabilidad residencial se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

(*) Parámetro orientativo.

ÁREAS DIFERENCIADAS	UZO-02
----------------------------	---------------

Denominación: "Isla Perdida"	hoja 2 de 2
------------------------------	-------------

OBSERVACIONES

- La ordenación será la establecida en el anexo "Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado UZO-02, Isla Perdida".
- Las parcelas de cesión obligatoria y gratuita serán las establecidas según convenio.
- El sistema de ejecución será privado.
- El 30% de la edificabilidad residencial se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- La parcela Educativa (ED) deberá cumplir las determinaciones establecidas en la Ley de Carreteras.

El trazado del viario propuesto integra las distintas parcelas de la nueva urbanización mediante la conexión con las vías ya existentes, y, a su vez, se enlazan los distintos viales nuevos a través de la ejecución de una nueva rotonda.

Para la redacción de los distintos documentos que componen la solicitud de iniciativa se ha considerado el escrito emitido con fecha 11 de mayo de 2021 (nº de registro OPTV/3299/2021) por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias en el que se traslada a Acciona la línea de expropiaciones de la carretera GC-3 en el sector que linda al norte de la urbanización. Tomando como referencia la línea de expropiaciones se ha procedido a realizar un ajuste del ámbito de actuación del sector. Dicho ajuste representa una disminución del ámbito del 1,50%.

Además de ello, conviene reseñar que, en el Proyecto de Urbanización que se acompaña a la presente solicitud, se propone realizar una modificación del radio de giro y de las alineaciones que llegan a la curva situada entre los pks 0+100 y 0+320 del vial 1, debido a que el trazado plasmado en el PGOU'12 en esta curva conlleva la ejecución de muros de hasta 7 metros de altura, para contener el talud del núcleo próximo y ya consolidado de viviendas del Barrio de Piletas. Y, si bien el trazado contenido en el planeamiento es viable, es técnicamente complejo y peligroso de ejecutar, a lo que hay que añadir el alto coste que implica, por lo que simplemente variando el trazado en las inmediaciones de la curva se consigue eliminar los muros.

A continuación, se muestra el trazado inicial que se planteaba en el PGOU'12 (en azul), y el trazado definitivo (en rojo).



Figura 2. Comparativa entre el trazado inicial y definitivo del vial 1

Dicha modificación, que está reflejada en el Proyecto de Reparcelación, así como en la propuesta de Convenio Urbanístico, supone un reajuste del sector que no supone una variación superior al límite del 5% de la superficie delimitada por el planeamiento, por lo que no se modifica el mismo, y está justificado por la necesidad de modificación del trazado y características del sistema viario, al cambiar la alineación de las dos rectas que confluyen a la curva en el vial 1, pero es de destacar que esta sociedad es la misma propietaria de los terrenos afectados por el cambio del trazado.

Asimismo, se propone modificar el trazado del rodondal sur, ya que el reflejado en el PGOU'12 es técnicamente inviable por el desnivel que debe salvar en el tramo que conecta con el vial 1. Por ello, también se ha procedido a diseñar una solución en la que el trazado en planta se adapta a las curvas de nivel existentes y se prevé un núcleo de escaleras en la conexión de la nueva urbanización, para salvar la diferencia de cota.

De la misma forma, procede indicar que se han adaptado las secciones de aceras reflejadas en el viario incluido en el PGOU'12, para que los anchos cumplan con la normativa estatal y autonómica, con el Decreto 148/2001, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, y que aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en Canarias, y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por último, cabe señalar que, si bien ha variado la superficie del sector y la superficie del viario, tanto la superficie de parcelas como la edificabilidad se ha mantenido exactamente igual a la prevista en el PGOU'12, manteniéndose los estándares de reserva mínima de espacios libres públicos, dotacionales y equipamientos establecidos en el artículo 138 apartado 1 A) de la LSENPC'17. Por tanto, la superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable sectorizado ordenado "UZO-02. Isla Perdida" asciende a **110.495,15 m²**, de los cuales 38.792,12 m² corresponden a parcelas edificables.

De conformidad con lo dispuesto en el PGOU'12, se establece un área de **10.342 m²** destinada a **equipamiento dotacional con uso escolar (DOT)**, y que se materializa en la denominada parcela **P-17** de titularidad pública. En dicha parcela dotacional la edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m², con una ocupación máxima del 50 % y una altura máxima sobre la rasante del vial a la que de frente el equipamiento de dos plantas. Justificadamente se podrá variar el uso educativo de esta dotación por otro uso dotacional consignado en la Normativa del PGOU'12.

Asimismo, se implantan 3 parcelas de uso de **Espacio Libre** denominadas **EL-1, EL-2 y EL-3**, de titularidad pública, con una superficie total de **41.415,15 m²**. En los espacios libres (EL) se permiten construcciones auxiliares de una planta de altura y como máximo de 100 m² para los espacios libres EL-1, EL-2, y de 50 m² para el espacio libre EL-3, destinados a servicios e instalaciones de la urbanización.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44 apartado c) de la LSENPC'17, la debida cesión gratuita al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, de la superficie de suelo precisa para la **materialización del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector con destino al patrimonio público de suelo**, se establece en la parcela **P-16** con una superficie construida de **6.700,00 m²**.

Se acompaña un cuadro parcelario resumen con la ordenación prevista.

CUADRO GENERAL DE EDIFICABILIDADES PROYECTO URBANIZACIÓN							
PARCELAS	Tipología	Uso	Superficie (suelo)	NORMA	nº plantas	Superficie construida	Coefic. de edificabilidad
RESIDENCIAL							
1	vvda. Unifamiliar	Residencial	1.528,00	Dh-IP	2	1.452,00	0,95
2	vvda. Unifamiliar	Residencial	1.678,01	Dh-IP	2	1.594,00	0,95
3	vvda. Unifamiliar	Residencial	1.678,00	Dh-IP	2	1.594,00	0,95
4	vvda. Unifamiliar	Residencial	1.445,00	Dh-IP	2	1.373,00	0,95
5	vvda. Unifamiliar	Residencial	1.594,13	Dh-IP	2	1.515,00	0,95
6	vvda. Unifamiliar	Residencial	1.598,06	Dh-IP	2	1.518,00	0,95
Total unifamiliares			9.521,20			9.046,00	
7	VVDA LIBRE	Residencial	2.642,00	E5-IP	5	4.000,00	1,514
8	VVDA LIBRE	Residencial	2.030,00	E5-IP	5	4.000,00	1,97
9	VVDA LIBRE	Residencial	2.446,92	E5-IP	5	3.900,00	1,594
10	VVDA LIBRE	Residencial	2.075,00	E5-IP	5	3.600,00	1,735
11	VVDA LIBRE	Residencial	2.600,00	E5-IP	5	3.600,00	1,385
12	VVDA LIBRE	Residencial	4.014,00	E5-IP	5	3.800,00	0,947
13	VVDA LIBRE	Residencial	4.270,00	E5-IP	4	3.200,00	0,749
14	VVDA LIBRE	Residencial	2.694,00	E4-IP	4	3.200,00	1,188
15	VRP PRIVADA	Residencial	4.591,00	E5-IP	5	9.750,00	2,124
16	VRP PUBLICA	Residencial	1.908,00	E4/E5-IP	4 y 5	6.700,00	3,512
Total colectivas			29.270,92			45.750,00	
Total uso residencial			38.792,12			54.796,00	
15	Ptas bajas	Comercial	0,00		1	2.000,00	
Total viviendas (Unif + colec + comercial)			38.792,12			56.796,00	
DOTACIONES PÚBLICAS							
17	Dotacional	escolar	10.342,00			5.171,00	0,5
Total dotaciones			10.342,00			5.171,00	
ESPACIOS LIBRES							
18	EL-1. Zona baja		8.539,45			100,00*	
19	EL-2. Ladera		31.381,92			100,00*	
20	EL-3. Acceso Piletas		1.493,78			50,00*	
Total dotaciones			41.415,15			250, 00*	
RESTO							
Viales, aceras, aparcamientos, escaleras,			19.945,88			0	
Total suelo público de viales,...y E.T.			19.945,88			0,00	
Total UZO-02			110.495,15			61.967,00	

(*) superficie no computada en el total, pero si contemplada en la norma de aplicación

B. Descripción sucinta del estado actual de los terrenos.

La zona de afección no presenta ninguna forma o estructura destacable, se trata de un espacio estructurado sobre laderas con pendientes moderadas, en los que el porcentaje resulta superior en algunos enclaves locales de separación entre niveles topográficos o terrazas.

Está configurada por la erosión o por la propia transformación que pudo sufrir antaño para su acondicionamiento como zona agrícola, tratándose en rasgos generales de un paisaje agrícola residual, el cual a su vez ha sido transformado por otros usos y aprovechamientos, siendo actualmente una zona humanizada, con fuertes componentes de antropización que la distancian totalmente de lo que podría considerarse un paisaje natural o rural.

En el sector de actuación se localizan zonas donde se depositan basuras y escombros.

La calidad paisajística es por lo general muy baja, ya que se observan zonas removidas, acopios de áridos, acopios de tierra y escombros desprovistos de vegetación, zonas de cultivo abandonadas colonizadas por pastizales, con cerramientos en estado ruinoso, así como edificaciones en estado ruinoso o de baja calidad estética, mal conservadas.

En aquellos sectores no ocupados por edificaciones abandonadas, correspondientes a antiguas parcelas de cultivos, la cobertura vegetal se limita a elementos herbáceos o rastreros oportunistas.

El paisaje se caracteriza por tener un fuerte componente antrópico, ya que abundan edificaciones con aspecto ruinoso, múltiples acopios de escombros, entre otros elementos que distorsionan totalmente el carácter natural o rural del enclave, no pudiendo consecuentemente hablarse de un tipo de paisaje bien definido, dado los distintos componentes que lo configuran, aunque en líneas generales puede hablarse de un paisaje bastante humanizado.

C. Descripción de estructura y circunstancias de la propiedad de los terrenos.

ACCIONA INMOBILIARIA S.L.U. es propietaria única del suelo, con una participación, incluyendo los terrenos de sistemas generales adscritos al sector, del **100% de la superficie.**

D. Datos personales y domicilio de propietario.

ACCIONA INMOBILIARIA S.L.U.

N.I.F.: B-84364579

Domicilio social: Avenida de Europa 18. Alcobendas (Madrid) C.P. 28108

Teléfonos: 922.201128 / 201056

E. Viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar y garantías que se ofrecen para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de cualquier otra índole que se derivan del planeamiento y de la iniciativa presentada, justificación del necesario equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

El estudio de viabilidad económica de la iniciativa se incluye en el apartado 11 del Proyecto de Reparcelación que acompaña la presente solicitud como **Documento 7**.

Dado que la totalidad de la superficie del Sector es aportada por un único propietario, no es necesario realizar el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación.

5. BASES DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA

Las Bases de Actuación vienen constituidas por las determinaciones y parámetros de ordenación de la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria para la Unidad de Actuación UZO-02 Isla Perdida. Al tratarse de un supuesto de propietario único, no se precisa la incorporación de Bases de Actuación en los términos legalmente establecidos para asegurar la equidistribución de los beneficios y de las cargas derivados de la ordenación urbanística y la homogeneidad de las operaciones compensatorias y reparcelatorias.

6. INNECESARIEDAD DE ESTATUTOS DE GESTION.

Atendiendo a lo establecido en el **artículo 66 apartado 2 b) del RGEPC´18**, y puesto que la entidad mercantil ACCIONA INMOBILIARIA S.L.U. promueve la iniciativa para la adjudicación del sistema de ejecución de concierto como propietario único, no es preciso incluir propuesta de Estatutos que regulen la actividad, al asumir el completo desarrollo y la total ejecución directa de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

7. PROYECTO DE REPARCELACIÓN (se acompaña como **documento anexo 2**)

8. PROYECTO DE URBANIZACIÓN y DE CANALIZACIÓN DEL BARRANCO DE SAN LORENZO
(se acompaña como **documento anexo 3**)

9. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO (se acompaña como documento anexo 4)

10. GARANTÍA DEL 15 % DEL COSTE DE OBRAS PREVISTO EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Atendiendo a lo dispuesto en el **artículo 213.3) de la LSENPC´17** se propone aplazar la presentación de la acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que será aportada al expediente tras la adjudicación del sistema de ejecución.

11. DECLARACIÓN JURADA DE GASTOS

DECLARACIÓN JURADA DE GASTOS

D^a. MARÍA MONASTERIO TENA, mayor de edad, con N.I.F. 16062060-X, actuando en nombre y representación, como apoderada Delegada de Zona Sur de la entidad mercantil de nacionalidad española **ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U.**, domiciliada en Avda. de Europa 18, 28108, Alcobendas (Madrid), con **N.I.F. B-84364579**; constituida en escritura autorizada el 3 de junio de 2005 por el Notario que fue de Alcobendas, D. Manuel Rodríguez Marín, bajo el nº 1.608 de orden de su protocolo, debidamente Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Folio 146 del Tomo 21.460, Libro 0, sección 8, Hoja nº M-381.695. Encontrándose facultada para este acto en virtud de escritura de 17 de febrero de 2021 autorizada por la Notaria de Alcobendas, Madrid, D^a. Pilar M. Ortega Rincón, bajo su protocolo nº 279, y conforme a las facultades conferidas en escritura de 2 de octubre de 2020 otorgada ante el Notario de Alcobendas, Madrid, D. Eduardo Martín Alcalde, protocolo nº 2.163, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en tomo 32.493, folio 213, inscripción 55 de la Hoja social M-381.695, cuyas copias se acompañan como documento **Anexo I**; y, asegurando que dichas facultades no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas, y que son las mismas las circunstancias jurídicas de la entidad que representa, comparece y al efecto

DECLARA

Que los gastos en que incurre la iniciativa urbanística privada de concierto son los siguientes:

Proyecto de Urbanización..... **5.994.067,96.-€**

Los gastos de gestión estimados son los siguientes:

Honorarios Proyecto de Reparcelación y adjudicación de fincas	9.000,00.- €
Honorarios redacción Proyecto de Urbanización.....	85.000,00.- €
Honorarios dirección obras de urbanización	55.000,00.- €
Honorarios Registros y Notaría	12.000,00.- €
Honorarios gestión de la propiedad	12.000,00.- €
Gastos generales.....	30.000,00.- €

Total Otros Gastos 203.000,00.-€

El coste total de materialización de las obras y gestión del suelo asciende a **SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL SESENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (6.197.067,96€)**, que se traduce en una repercusión de **56,08 Euros/m²** de superficie bruta del sector.

Y para que así conste, firma la presente, en Las Palmas de Gran Canaria a 17 de junio de 2021.



p.p. Acciona Inmobiliaria, S.L.U.

D^a. María Monasterio Tena

12. MATERIALIZACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR CON DESTINO AL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44 apartado c) de la LSENPC'17, la debida cesión gratuita al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, de la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector con destino al patrimonio público de suelo, se establece en la **parcela P-16** con una superficie construida de **6.700,00 m²**

ANEXOS 2, 3 Y 4

Madinaveitia Martin, Gustavo

De: Alejandro Hernandez Alvarez <ahernand@laspalmasgc.es>
Enviado el: lunes, 21 de junio de 2021 8:27
Para: Gustavo Benítez
Asunto: RE: Documentos Isla Perdida

Buenos días.
Recibido el correo correctamente. Lo reenvío a Proyectos y Obras y a GEURSA.
Saludos.

De: Gustavo Benítez <gustavobenitez@sic3000.es>
Enviado: viernes, 18 de junio de 2021 14:53
Para: Alejandro Hernandez Alvarez <ahernand@laspalmasgc.es>
Asunto: Documentos Isla Perdida

Alejandro, te adjunto los enlaces de descarga con los documentos de Isla Perdida.

Iniciativa: <https://te928487265r1-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/gustavobenitez_tramacanarias_com/ESkbAmlmGB9KvuFgrTpeoDIBq0bnSke1Q1Yeo259JrqWbg?e=KUa2rP> Solicitud iniciativa UZO-02 Isla Perdida 210604.pdf

Proyecto de reparcelación: <https://te928487265r1-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/gustavobenitez_tramacanarias_com/EVMaZKhUWG1PinHUWxzzgEBSUa52tCclvYdKExAHxuQfg?e=bAVRTT> 1829 Reparcelación Isla Perdida.pdf

Proyecto de Urbanización: <https://te928487265r1-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/gustavobenitez_tramacanarias_com/EcG3tZ2geGfKkgGm6YpFmMQB-ljIR74FAsLCPkheorncNA?e=Oa0E1J> Proyecto UZO02 Isla Perdida.pdf

Convenio Urbanisítico: <https://te928487265r1-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/gustavobenitez_tramacanarias_com/ERIszzgN8K1ApsXjyw4NJtcBySIVift0zXJU8oytOluPyQ?e=91yHdQ> Convenio UZO ISLA PERDIDA 210604.pdf

Por favor, envíame una confirmación de que has podido descargarlos correctamente para adjuntarla al registro de la sede electrónica.

Un saludo

Gustavo A. Benítez Gil