



C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

## **ACTA NÚMERO PL10-19 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EL DÍA 2 DE AGOSTO DE 2019.**

### **SEÑORES ASISTENTES:**

#### **ALCALDE-PRESIDENTE:**

DON JUAN MIGUEL RODRÍGUEZ ACOSTA

#### **CONCEJALES PRESENTES:**

DOÑA NIEVES YOLANDA ACOSTA LORENZO  
DON ROBERTO FRANCISCO PÉREZ REVERÓN  
DOÑA WENNA LORENZO MARTÍN  
DOÑA CARMEN MARÍA ACOSTA ACOSTA  
DON VICENTE MÉNDEZ GÓMEZ  
DON SAÚL GONZÁLEZ HERNÁNDEZ  
DON DAVID RODRÍGUEZ RUIZ  
DOÑA MARÍA DEL MAR PÉREZ RODRÍGUEZ  
DOÑA LOURDES TATIANA RODRÍGUEZ LORENZO  
DON CARLOS MIGUEL MARTÍN GÓMEZ

#### **SECRETARIO ACCIDENTAL:**

DON CARLOS MANUEL ACOSTA CABRERA.

En la Villa y Puerto de Tazacorte, en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial, el día 2 de agosto 2019, previa convocatoria y citaciones hechas en forma legal, se reúne el Pleno del Ayuntamiento, al objeto de celebrar sesión pública extraordinaria en primera convocatoria.

Preside el Sr. Alcalde-Presidente, Don Juan Miguel Rodríguez Acosta y asisten los señores concejales arriba mencionados.

Está presente el Secretario Accidental que lo es de la Corporación, Don Carlos Manuel Acosta Cabrera, quien da fe del acto.

Convocada la sesión para las diecinueve horas, por la Presidencia se declara abierta la sesión siendo las diecinueve horas y quince minutos, y de conformidad con el orden del día se adoptan los siguientes acuerdos:

**1.- ACUERDO QUE PROCEDA SOBRE PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA Y PUERTO DE TAZACORTE Y LA MERCARTIL INMO-BEST GALAICA 2006, S.L. EN RELACIÓN AL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL EL HORNITO ZSR 1-3.**





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

Se da cuenta por Secretaría de orden de la Presidencia del dictamen de la Comisión Informativa de Obras Municipales, Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, de fecha 30 de julio de 2019, cuyo tenor literal es el siguiente:

**"1.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA Y PUERTO DE TAZACORTE Y LA MERCANTIL INMO-BEST GALAICA 2006, S.L. EN RELACIÓN AL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL EL HORNITO ZSR 1-3.**

*Visto el informe técnico emitido de fecha 24 de julio de 2019 cuyo tenor literal es el siguiente:*

**"INFORME A LA PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA Y PUERTO DE TAZACORTE Y LA MERCANTIL INMO-BEST GALAICA, SL EN RELACIÓN AL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL "EL HORNITO" (ZSR 1-3).**

*Se presenta propuesta de Convenio Urbanístico de planeamiento se encuentra promovida por D. JOAQUÍN RAMÓN TERUEL SANJURJO, con DNI/NIF 46.900.034-K, en su condición de representante legal de la mercantil Inmo-Best Galaica 2006, SL, con CIF B-70051081, y domicilio social en la calle Primero de Mayo nº4, 38770, Tazacorte, Isla de San Miguel de La Palma y que precede el posterior inicio y apertura del expediente de Modificación del PGO en lo referente a la nueva adscripción de suelo urbano consolidado a la construcción de vivienda protegida, así como de la ordenación pormenorizada del sector urbanizable residencial "El Hornito" ZSR 1-3.*

*El documento de propuesta de convenio viene acompañado de una memoria justificativa donde se analiza la necesidad y oportunidad, el impacto económico y demás requisitos que establezca la legislación vigente.*

*El documento de convenio es preparativo para la modificación de planeamiento y afecta de forma concreta al sector urbanizable ordenado residencial "El Hornito" (ZSR 1-3), así como a la ordenación pormenorizada del ámbito urbano La Villa - Casco (SUC 1-1) y es preceptivo para la realización de la misma. Este convenio de forma concreta lo que viene a recoger previo al inicio de la tramitación de la modificación de planeamiento es la reubicación dentro de la ordenación urbanística del PGO, de la obligada reserva de suelo destinada a VPP, así como la materialización del 10% del aprovechamiento medio lucrativo del citado Plan Parcial.*

*El Hornito ZSR 1-3 con Plan Parcial en vigor en el vigente PGO se recoge como un sector de suelo urbanizable de uso residencial, con una superficie de 11.538 m<sup>2</sup>, una edificabilidad bruta máxima de 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una densidad máxima de 61viv./ha, cuyo Plan Parcial que lo ordenó pormenorizadamente resultó aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Tazacorte, adoptado en sesión plenaria celebrada el 22 de abril de 2013, una*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

vez fueron incorporadas al documento las observaciones técnicas señaladas en el acuerdo de la COTMAC de fecha 21 de octubre de 2012. La publicación de dicho Acuerdo se realizó en el BOC núm.52, de fecha 15 de marzo de 2014. La Publicación íntegra de las Normas Urbanísticas del referido Plan Parcial se realizó en el BOP núm. 45 de 4 de abril de 2014; por su parte todo queda dentro del Plan General de Ordenación de Tazacorte que fue aprobado de forma definitiva y parcial por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión celebrada el 28 de julio de 2004, publicada en el BOC núm. 206, de 9 de noviembre del mismo año. La publicación íntegra del Texto Refundido se llevó a cabo en el BOP núm. 175, de 15 de diciembre de 2004, los ámbitos suspendidos, salvo el relativo al uso turístico, resultaron aprobados mediante acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 6 de abril de 2005, cuya publicación se realizó en el BOC núm. 168, de 26 de agosto de 2005 y que mediante Acuerdo de la COTMAC de fecha 2 de octubre de 2015 se toma conocimiento de las Sentencias de 27 de febrero de 2013 del TSJC y de 6 de mayo de 2015 del Tribunal Supremo que decretan la nulidad de las determinaciones relativas a la SUC 2.1 Los Tarajales, y los sectores urbanizables Barranco Tenisca-Puerto (ZSR 2.1) y Barranco Tenisca (ZSR2.2), publicándose dicho Acuerdo en el BOC núm. 207, de 23 de octubre de 2015.

Dentro de la ordenación del Plan Parcial ZSR 1-2 las parcelas destinadas a uso residencial y viviendas de protección pública son las siguientes:

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE
		M <sup>2</sup> s
1	Edificación cerrada EC (VPO Pública)	584,41
2	Edificación cerrada EC (VPO Pública)	584,92
3	Edificación abierta alineada a vial EAA (VPO Privada)	1.007,96
6	Edificación de Libre Composición LC (VPO Privada)	1.410,93
TOTAL		3.588,22

El convenio propone para su realización la integración de un solar de forma trapezoidal, con una superficie neta de 826 m<sup>2</sup>s, conforme a la medición aportada, situado en el ámbito urbano de La Villa, con tres frentes a calles y a una medianería de edificación existente en su límite Norte. Limita al Suroeste a la Calle Pedro José Viña Díaz, y al Este y Suroeste a calles urbanizadas.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*La Memoria Justificativa del Convenio (apartado 5) se articula en un primer apartado de antecedentes respecto al planeamiento urbanístico municipal vigente, cuya modificación se concerta; un segundo apartado en el que se pone de manifiesto la necesidad y oportunidad del convenio; un tercer apartado en el que se analiza el impacto económico que resultaría de la ejecución de la modificación urbanística concertada, y por último se analiza el carácter no contractual y no subvencional de la actividad en cuestión.*

*En el primer apartado (5.1) hace una descripción de los parámetros edificatorios y de aprovechamiento de la parcela ZSR 1-3 El Hornito según el PGO y según la ordenación pormenorizada del Plan Parcial y los datos concretos de forma correcta de los aprovechamientos específicos de las viviendas de protección pública. Describe el sistema de ejecución (privado) y sistema de concierto por ser propietario único así como los plazos establecidos en el plan de etapas (máximo 245 meses).*

*Especifica la propuesta por parte de Inmo-Best Galaica 2006, SL, de liberar al sector de la obligación derivada del Plan Parcial aprobado por la que se destinan las parcelas P1, P2, P3 y P6, con unas superficies de 584,41 m<sup>2</sup>, 584,92 m<sup>2</sup>, 1.007,96 m<sup>2</sup> y 1.410,93 m<sup>2</sup>, respectivamente, a albergar un total de 44 viviendas sometidas a régimen de Protección Pública (VPP), para lo que ofrece al Ayuntamiento en cesión un solar con una superficie de 826 m<sup>2</sup> situado en la Calle Pedro José Viña Díaz de la Villa de Tazacorte, que compensaría así mismo el 10% del aprovechamiento medio lucrativo localizado en la parcela P1 por el Plan Parcial. El suelo que ofrece el promotor en permuta al Ayuntamiento de Tazacorte, se encuentra clasificado en el PGO vigente como suelo urbano consolidado, asignándole la zona correspondiente a la tipología de Edificación Cerrada de 4 plantas de altura (EC 4p). Le corresponde un coeficiente de edificabilidad de 3,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s según el artículo 98.2 de la normativa urbanística de ordenación pormenorizada del PGO, que supone un aprovechamiento edificatorio de 2.643,20 m<sup>2</sup> construidos, con una capacidad de acogida de 27 viviendas manteniendo el ratio de 96,30 m<sup>2</sup>c/viv.*

*En el segundo apartado (5.2) analiza la necesidad y oportunidad analizando el contenido del Plan General respecto a la obligación de los porcentajes destinados a viviendas de protección pública:*

*El Plan General de Tazacorte, aprobado definitivamente en julio de 2004, se formuló y tramitó conforme al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en los que nos afecta, se aplicó el artículo 32 A) 8) por el que se obligaba a adscribir en el conjunto del PGO, suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, **debiendo ser esta adscripción en ningún caso inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial**, impidiéndose así mismo destinar más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*Tal innovación devino de la modificación operada en dicho artículo por la Disposición Adicional Segunda de Ley 19/2003 de Directrices. Ha de tenerse en cuenta que tanto en la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, como en el posterior Decreto Legislativo 1/2000, la adscripción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta limitada, en suelo urbano o urbanizable, no podía en ningún caso exceder el 50% del aprovechamiento del ámbito o sector, no estableciéndose exigencias de porcentajes mínimos al respecto.*

*Para dar cumplimiento a tal exigencia legal en la ordenación urbanística del PGO se adscribió a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública (VPP) un total de **20.379,18 m<sup>2</sup>construidos** (equivalente a un aprovechamiento global de 21.823,35 Udas.), que supone el **34,65% de la edificabilidad residencial total del Plan y el 37,11% del Aprovechamiento Global.***

*Ha de considerarse que en los sectores urbanizables ZSR 2.1 y ZSR 2.2, que resultaron anulados por Sentencia del TS de 6 de mayo de 2015 se adscribían los porcentajes mínimos legales de suelo para la construcción de viviendas de Protección Pública (VPP), por lo que no influyen, una vez eliminados de la ordenación del PGO, en el cómputo general.*

*En la actualidad, en concordancia con el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 137 B d) establece, entre las determinaciones exigibles a la ordenación urbanística pormenorizada, que **“en el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas”.***

*Como consecuencia de lo cual, podemos determinar que en el supuesto de formularse cualquiera de los planes parciales previstos en el PGO para el desarrollo y ordenación de los tres sectores urbanizables de uso residencial que subsisten en la ordenación urbanística vigente, el porcentaje mínimo adscrito a la construcción de viviendas protegidas ha de ser del 30%, a excepción del sector “El Hornito” para el que se determina un porcentaje mínimo del 50%.*

*Respecto a los cuatro ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC), salvo el ámbito Barrio de Taburiente (SUNC 2.1) en el que se adscribe la totalidad de la edificabilidad*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*residencial a VPO, en los tres restantes se establece, en el PGO vigente, una horquilla porcentual entre el 20% y el 50%.*

*A efectos de la elaboración del siguiente cuadro, se adopta tanto para los ámbitos de suelo urbano no consolidado como para los sectores de suelo urbanizable, de uso residencial, los porcentajes mínimos exigidos de adscripción de suelo a la construcción de viviendas protegidas, alcanzándose el escenario más desfavorable posible, es decir, la menor reserva posible de suelo adscrito a la construcción de Viviendas Protegidas (VPP).*

Ambito SUNC	UA	Superficie Edificable Total m <sup>2</sup> c	Nº Total de Viviendas	Aprov. Global Uda	% VPO	Edificabilidad asignada a VPO m <sup>2</sup> c	Aprovechamiento global asignado a VPO Uda.	Número de VPO (1)
SUNC 1-1 Casco	UA 1-1	3.479,20	26	3.827,12	20,00	695,84	765,42	6
SUNC 1-2 Casco	UA 1-2	5.799,20	51	5.857,19	20,00	1.159,84	1.171,44	10
SUNC 1-3 Casco	UA 1-3	4.681,60	41	4.728,42	20,00	936,32	945,68	8
SUNC 2-1 Barrio d	UA 2-1	3.596,80	31	3.201,15	100,00	3.596,80	3.201,15	30
<b>SUBTOTAL</b>		<b>17.556,80</b>	<b>149</b>	<b>17.813,88</b>		<b>6.388,80</b>	<b>6.083,70</b>	<b>53</b>
<b>Sector ZS</b>	<b>Código</b>							
Casco 1-1	ZSR 1-1 y ZS/SG 1-2	18.591,20	162	22.160,71	30,00	5.577,36	6.648,21	46
Casco 1-2	ZSR 1-2 y ZS/SG 1-3	14.582,40	127	17.382,22	30,00	4.374,72	5.214,67	36
El Hornito	ZSR 1-3	8.076,60	70	7.753,54	50,00	4.038,30	3.876,77	34
<b>SUBTOTAL</b>		<b>41.250,20</b>	<b>359</b>	<b>47.296,47</b>		<b>13.990,38</b>	<b>15.739,65</b>	<b>117</b>
<b>TOTAL</b>		<b>58.807,00</b>	<b>508</b>	<b>50.497,62</b>		<b>20.379,18</b>	<b>21.823,35</b>	<b>170</b>

(1) para la determinación del número de viviendas de VPO se adopta el ratio de **120 m<sup>2</sup> construidos/vda**, considerando que se establece un ratio de 150 m<sup>2</sup>c/vda por el PGO para la tipología de Vivienda Coletiva (Apartado 13.1 Memoria de Ordenación PGO)

% de edificabilidad asignada a VPO en la ordenación urbanística del PGO

34,65

% de Aprovechamiento global asignado a VPO en la ordenación urbanística del PGO

37,11

% de VPO dentro del número total de viviendas previstas en la ordenación urbanística del PGO

33,45

Exceso de edificabilidad residencial VPO respecto al 30% mínimo establecido (m<sup>2</sup>c)

2.737,08





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*En lo que interesa al presente Convenio, podemos concluir que la adscripción de edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial, alcanza el 34,65% respecto a la edificabilidad residencial total prevista en la ordenación urbanística del PGO.*

***Como consecuencia de lo cual, disponemos de un excedente de 2.737,08 m<sup>2</sup>construidos, por encima de los 17.642,10 m<sup>2</sup>construidos que suponen el 30% de la edificabilidad residencial en SUNC y ZSR del PGO.***

*Por último, se resalta y reitera que tal excedente se cuantifica adoptando los porcentajes mínimos posibles establecidos legalmente, es decir, el 20% en los ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC) y el 30% en los sectores urbanizables (ZSR).*

*Respecto a la justificación del aprovechamiento global y el aprovechamiento medio lucrativo:*

*El aprovechamiento global asignado por el PGO al sector urbanizable “El Hornito” asciende a 7.753,54 Uda., que se corresponde con una edificabilidad total de:*

$$Sp=7.753,54 \text{ Uda.}/(1,0 \times 1,0 \times 0,96 \times 1,0) = 8.076,60 \text{ m}^2\text{c.}$$

*El 10% del aprovechamiento medio lucrativo se traduce en una edificabilidad de 807,60 m<sup>2</sup>c.*

*La edificabilidad asignada a la parcela 1 del Plan parcial, con una superficie de 548,41 m<sup>2</sup>s, es de 936,00 m<sup>2</sup>c, superior a la obligada cesión del 10% A.M.*

*En resumen, la propuesta de Convenio y de Modificación del PGO presentada por Inmo-Best Galaica 2006, SL al Ayuntamiento de Tazacorte, éste obtiene un suelo urbanizado, en condición de solar, inserto en la trama urbana del núcleo de la Villa-Casco, en tipología de vivienda colectiva, de 826 m<sup>2</sup>s, con un aprovechamiento de 2.643,20 m<sup>2</sup>c que posibilitan la construcción de una 27 viviendas de protección oficial, con plazas de aparcamiento en sótano, que permitiría poner a disposición del Gobierno de Canarias un suelo edificable de facto, poniendo en servicio un número considerable de viviendas, en línea con la política municipal de creación de una bolsa de vivienda pública y que está justificado en el estudio de impacto económico presentado lo que supone una clara ventaja para la administración local además tenemos que analizar el dato subjetivo de que el Plan Parcial ZSR 1-3 El Hornito no es viable económicamente hablando con las actuales condiciones de carga referida a vivienda protegida lo que imposibilita el desarrollo del suelo y por ende la no disponibilidad de suelo para viviendas protegidas, mientras que con la obtención del solar en la Calle Pedro José Viña Díaz en el ámbito urbano ya se puede maniobrar para solicitar al Gobierno de Canarias que se incluya en sus planes de desarrollo de viviendas públicas.*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*La propuesta de valoración económica de las dos parcelas objeto de permuta están realizadas de forma correcta ya que por tratarse de suelos destinados a viviendas de protección pública simplemente se aplican los módulos establecidos a tal fin.*

## **CONCLUSION**

*La modificación que nos ocupa tiene por objeto la alteración de la ordenación pormenorizada de un ámbito de suelo urbanizable ordenado, así como la adscripción de un solar a la construcción a viviendas protegidas dentro de la ordenación de un ámbito de suelo urbano consolidado (no se considera como modificación sustancial).*

*En la propuesta de modificación se plantea fundamentalmente liberar al sector de la obligación derivada del Plan Parcial aprobado por la que se destina las parcelas P1, P2, P3 y P6 con 584,41 m<sup>2</sup>, 584,92 m<sup>2</sup>, 1.007,96 m<sup>2</sup> y 1.410,93 m<sup>2</sup>, respectivamente, a albergar un total de 44 viviendas sometidas a régimen de protección pública VPP, no incrementándose la edificabilidad global del sector, además no se reducen las zonas verdes o espacios libres públicos de la ordenación urbanística del sector ZSR 1-3 "El Hornito" y se mantiene la edificabilidad global y el aprovechamiento medio asignados por el plan general a este sector garantizando el cumplimiento de las reservas y estándares previstos para el sector urbanizable ordenado ZSR 1-3 "El Hornito" en el PGO de Tazacorte.*

*Es por todo ello que emito informe favorable a la presente propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento presentado por Inmo-best Galaica 2006 S. L.*

*En la Villa y Puerto de Tazacorte a 24 de julio de 2019, El Arquitecto Municipal. Rosendo Luis Brito" (**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**)*

*Visto el informe jurídico emitido de fecha 25 de julio de 2019 cuyo tenor literal es el siguiente:*

*"Se pretende por la mercantil **INMO-BEST GALAICA 2006, SL**, la firma de un convenio urbanístico de planeamiento con el Ayuntamiento de la Villa y Puerto de Tazacorte, en relación al sector urbanizable ordenado residencial **"El Hornito" (ZSR 1-3)**.*

## **ANTECEDENTES.-**

**PRIMERO.- Plan General de Ordenación de la Villa y Puerto de Tazacorte.-** El instrumento de ordenación urbanística del término municipal de la Villa y Puerto de Tazacorte actualmente vigente es el Plan General de Ordenación. Fue aprobado definitivamente, de forma parcial, por la COTMAC en sesión celebrada en fecha 28 de julio de 2004, publicándose dicho acuerdo en el BOC nº 175, de 15 de diciembre de 2004. Posteriormente, en el BOP nº 168 de 26 de agosto de 2005, se publica acuerdo adoptado por la COTMAC en sesión celebrada con fecha 6 de abril de 2005, por el





TAZACORTE  
C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*que se aprueban los ámbitos que habían quedado suspendidos y se acuerda “Mantener la suspensión acordada en el Acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2004 respecto de las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en el documento del Plan General, así como los nuevos usos residenciales incluidos en áreas turísticas previstas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de La Palma, actualmente en tramitación, hasta que esté aprobado definitivamente el mencionado documento, que será el que establezca las previsiones específicas de desarrollo turístico, así como la localización y categorización de la oferta turística. Las determinaciones suspendidas deberán ser aprobadas definitivamente por esta Comisión”.*

*Hasta el momento, no consta que se haya producido aprobación alguna respecto a estas determinaciones turísticas en el planeamiento general.*

*En el PGO vigente se recoge un sector de suelo urbanizable de uso residencia denominado **“El Hornito-ZSR 1-3”, con una superficie de 11.538 m², una edificabilidad bruta máxima de 0,70 m²c/m²s y una densidad máxima de 61 viv./ha.***

**SEGUNDO.-** *El Plan Parcial “El Hornito” fue aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Tazacorte, en sesión celebrada el 22 de abril de 2013, una vez fueron incorporadas al documento las observaciones técnicas señaladas en el acuerdo de la COTMAC de fecha 21 de octubre de 2012. La publicación de dicho Acuerdo consta en el BOC nº 52 de 15 de marzo de 2014 y la publicación íntegra de la Normativa Urbanística del referido Plan Parcial se encuentra en el BOP nº 45 de 4 de abril de 2014.*

**TERCERO.-** *Con fecha 24 de julio de 2019, por D. Joaquín Ramón Teruel Sanjurjo, en representación de la mercantil INMO-BEST GALAICA 2006, S.L., se presenta instancia adjuntando borrador de Convenio Urbanístico como propietaria de la totalidad de los terrenos comprendidos dentro del sector urbanizable “El Hornito” ZSR 1-3 del Plan General de Tazacorte, ordenado mediante Plan Parcial aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de fecha 22 de abril de 2013. Posteriormente, tras conversaciones mantenidas con esta Administración, con fecha 21 de julio de 2019, adjunta remite mediante correo electrónico propuesta de convenio urbanístico modificada.*

*En la propuesta presentada se propone que el promotor de la Modificación Puntual del PGO sea INMO-BEST GALAICA 2006, S.L., debiendo formalizarse con carácter previo el correspondiente Convenio Urbanístico en el que se recojan los términos y condiciones acordadas.*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*El objeto del referido convenio pretende reubicar dentro de la ordenación urbanística del PGO, la obligada reserva de suelo destinada a VPP, así como la materialización del 10% del aprovechamiento medio lucrativo del Plan Parcial.*

*La superficie total del sector urbanizable ordenado "El Hornito" es de **11.538 m²**. De la ordenación pormenorizada resultan las siguientes parcelas residenciales:*

PARCELA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	Nº MAX. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M²s	EDIFICABILIDAD	
					M²c/ M²s	M²c
1	RESIDENCIAL	Edificación cerrada EC (VPO Pública)	12	584,41	1,6	935,06
2	RESIDENCIAL	Edificación cerrada EC (VPO Pública)	12	584,92	1,6	935,87
3	RESIDENCIAL	Edificación abierta alineada a vial EAA (VPO Privada)	10	1.007,96	1,2	1.209,55
4	RESIDENCIAL	Edificación abierta alineada a vial EAA	5	543,02	1,2	651,62
5	RESIDENCIAL	Edificación de Libre Composición LC	21	3.057,73	0,82	2.507,34
6	RESIDENCIAL	Edificación de Libre Composición LC (VPO Privada)	10	1.410,93	0,82	1.156,96
7	EL	Espacio Libre Público con uso deportivo complementario	---	2.217,64	-	-
8	D-SC	Deportivo y social	---	739	0,19	140,41
	VIARIO (acera y calzada)	VIARIO (acera y calzada)	---	1.392,39	-	-
<b>TOTALES</b>			70 viv.	11.538,00	Lucrativa 7.536,82 m² No lucrativa 140,41 m²	
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO A VPO					4.237,44
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO A VPO PÚBLICA					1.870,93
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO A VPO PRIVADA					2.366,51

*Del análisis de lo anterior resulta que un 56,22 % del aprovechamiento lucrativo del sector se destina a viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, lo que se traduce en un total de 44 viviendas con un ratio de 96,30 m²c/viv., que equivale a 77,04 m² útiles/viv.*

*La propuesta de la mercantil se sustancia en la pretensión de liberar al sector de la obligación derivada del Plan Parcial aprobado, por la que se destinan las parcelas P1 (584,41 m²), P2 (584,92 m²), P3 (1.007,96 m²) y P6 (1.410,93 m²) a albergar un total de 44 viviendas sometidas al régimen de Protección Pública VPP. Para posibilitar esta liberación ofrece al Ayuntamiento en cesión un solar de su propiedad con una superficie de 826 m² situado en la Calle Pedro José Viña Díaz*

*El solar propuesto, se encuentra clasificado en el PGO vigente como suelo urbano consolidado, Edificación cerrada 4 plantas (SUC-EC 4 p), con un coeficiente de edificabilidad de 3,2 m²c/m²s según el artículo 98.2 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada. Esto supone un aprovechamiento edificatorio de 2.643,20 m²*





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE  
TAZACORTE  
C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*construidos, con una capacidad de acogida de 27 viviendas, manteniendo el ratio de 96,30 m<sup>2</sup>c/viv.*

*El artículo 137.B.d) de la LSENC, permite destinar y ubicar libremente el 30% de la edificabilidad residencial exigida a la construcción de viviendas protegidas, dentro del conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial.*

*La adscripción de edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial, alcanza el 34,65% respecto a la edificabilidad residencial total prevista en la ordenación urbanística del PGO.*

*Se emite **informe favorable** por los Servicios Técnicos Municipales en cuanto a la justificación de la modificación propuesta "...la propuesta de Convenio y de Modificación del PGO presentada por Inmo-Best Galaica 2006, S.L., al Ayuntamiento de Tazacorte, éste obtiene un suelo urbanizado condición de solar, inserto en la trama urbana del núcleo de la Villa-Casco, en tipología de vivienda colectiva, de 826 m<sup>2</sup>s con un aprovechamiento de 2.643,20 m<sup>2</sup>c que posibilitan la construcción de unas 27 viviendas de protección oficial, con plazas de aparcamiento en sótano, que permitiría poner a disposición del Gobierno de Canarias un suelo edificable de facto, poniendo al servicio un número considerable de viviendas, en línea con la política municipal de creación de una bolsa de vivienda pública y que está justificado en el estudio de impacto económico presentado lo que supone una clara ventaja para la administración local, además tenemos que analizar el dato subjetivo de que el Plan Parcial ZSR 1-3 El Hornito no es viable económicamente hablando con las actuales condiciones de carga referidas a vivienda protegida, lo que imposibilita el desarrollo del suelo y por ende la no disponibilidad del suelo para viviendas protegidas, mientras que con la obtención del solar en la Calle Pedro José Viña Díaz en el ámbito urbano ya se puede maniobrar para solicitar al Gobierno de Canarias que se incluya en sus planes de desarrollo de viviendas públicas.*

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**I.- Convenios Urbanísticos.-** La regulación de los convenios urbanísticos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC, en adelante) se encuentra en los artículos 288 y ss.

**Concepto:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 288 de la LSENPC, "La Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos,





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE  
TAZACORTE  
C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones”.*

*En relación al contenido de los convenios, el artículo 290 dispone que “...podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento, y en particular:*

- a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.*
- b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de esta Ley*
- c) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar la gestión y ejecución, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.*
- d) El pago en metálico, o cualquier forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto.*
- e) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias (...)*
- f) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios poco significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión (...)*
- g) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.*

*El convenio que se pretende por la mercantil INMO-BEST GALAICA, SL, a la vista de lo anterior, es un convenio de los del apartado c) del artículo 290, que pretende la modificación del planeamiento para facilitar la gestión y ejecución del sector “El Hornito” (ZSR 1-3).*

*Los convenios urbanísticos incorporados al planeamiento, se formulan con la finalidad de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística. Por tanto, su fin último es la incorporación en los instrumentos de ordenación, cuya revisión o modificación se tramita, de determinaciones que suponen una alteración de las contenidas en la ordenación vigente.*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

Ahora bien, las estipulaciones solo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate, sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística, pero en ningún caso vinculará o condicionará el ejercicio por las Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

El Dictamen 01/07 de la Audiencia de Cuentas de Canarias, se pronuncia, en relación a los convenios de planeamiento en los siguientes términos “Los convenios de planeamiento se celebran en la fase de elaboración o formación del plan, con el objeto último de determinar las bases a las que aquél habrá de ajustarse en el futuro. Estamos, en este caso, ante un convenio que forma parte de una revisión del planeamiento general, y, por lo tanto, los límites específicos, que prevé el ordenamiento jurídico para la concertación de los mismos, deben ser respetados por la Corporación, destacando respeto a la potestad planificadora, la inadmisión de reservas de dispensación, la clasificación de un terreno como suelo urbano o urbanizable, no negociar con las calificaciones de suelo, ni respecto a los estándares urbanísticos (espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas...) el otorgamiento de licencias al margen de la legalidad aplicable, calificación y clasificación de los terrenos y normas de competencia y procedimiento.

La propuesta de Convenio Urbanístico presentada por la mercantil cuenta con una Memoria Justificativa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 289 de la LSENPC, donde se analiza la necesidad, oportunidad, impacto económico etc. El mismo, a la vista del artículo 291, tendrá que ser aprobado por el mismo órgano que tenga que realizar la modificación del planeamiento.

En el presente supuesto, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 165 de la LSENPC, se presenta una **iniciativa privada de modificación de planeamiento**.

## **II.- Modificación de los instrumentos de ordenación.-**

Mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que en su artículo 106, en relación a la alteración de los instrumentos de ordenación dispone que, “El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso de modificación menor, se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.*

*3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”.*

*A la vista del artículo 164 de la LSENPC, se entiende por modificación menor cualquier alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de modificación sustancial de conformidad con el artículo 163, por según el cual se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:*

- a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

*Por tanto, podemos concluir que a la vista de lo anterior, la modificación del planeamiento pretendida podemos encuadrarla como una modificación menor.*

*Las modificaciones menores, a la vista del artículo 164 de la LSENPC, podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo, y podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.*

*Así, cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.*





TAZACORTE  
C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*Además, la incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.*

**III.- Procedimiento.-** *La modificación menor a la vista del artículo 165 LSENPC no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance.*

*En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado, y se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. En caso de que el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.*

**Memoria Justificativa.-** *Todo convenio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 289 de la LSENC, deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad así como el resto de requisitos que establezca la legislación.*

*Tratándose de un convenio de ejecución privada, el artículo 290.1 b) establece que los convenios deberán contener las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de la Ley, según el cual "Los convenios urbanísticos de gestión incluirán los compromisos y acuerdos en orden a facilitar la gestión urbanística a los que se comprometa la entidad urbanística de gestión, las personas propietarias afectadas y las distintas administraciones públicas o sus entes instrumentales.*

*2. Asimismo, deberán recoger previsiones sobre los siguientes extremos:*

- a) El procedimiento de liquidación final de la actuación*
- b) La forma de conservación de la urbanización una vez ejecutada*
- c) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación*
- d) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos*

*3. El contenido jurídico real del convenio urbanístico de gestión será inscribible en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.*

*A la vista de lo anterior, la técnico que suscribe, ante ausencia de funcionario habilitado, plantea la siguiente*

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**ÚNICA.-** *Procede, **aprobar la propuesta de convenio urbanístico** de planteamiento entre el Ayuntamiento de la Villa y Puerto de Tazacorte y la mercantil Inmo-Best*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Galaica 2006, S.L., sometiendo a la consideración del órgano competente la justificación y oportunidad del referido convenio en el acuerdo que se adopte en su caso.**

*Es todo cuanto cumpíame informar a la técnico que suscribe, opinión que someto a cualquier otra mejor fundada en derecho.*

*En la Villa y Puerto de Tazacorte, a 25 de julio de 2019. La asesora jurídica,  
Fdo: Patricia Taño Rodríguez. **DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE***

**Toma la palabra el Sr. Presidente Don David Ruiz Álvarez, del Grupo Municipal de Unión Bagañeta, diciendo:** Buenas tardes, con la convocatoria se adjuntó el informe técnico desde la Oficina Técnica, del compañero Rosendo y también el informe jurídico, creo que está bastante claro, de todas formas agradecerle al compañero Rosendo que se encuentre aquí para posibles aclaraciones y si me permiten hacer un breve inciso en este tipo de convenios.

Desde el Ayuntamiento de Tazacorte creemos que lo más conveniente es no volver a caer en errores de urbanizaciones o errores urbanísticos mejor dicho, como fue en el pasado, en el pueblo de Tazacorte. Entonces la idea es, esta zona donde está afectada este Convenio que se pretende firmar con esta empresa, es ubicar toda esa zona que está catalogada como residencial y de aprovechamiento turístico desde el punto de vista de que muchos inversores ven el potencial que tiene Tazacorte. Desde ese aspecto alojativo y los proyectos que nos plantean es de uso residencial, pero también con posibilidades de turístico, entonces ese Convenio lo que busca es reubicar la zona de viviendas de protección oficial. Concretamente este Convenio las reubicaría en la Calle Pedro José Viña Díaz, que actualmente es toda esta zona trasera del pueblo donde ya se encuentran viviendas de protección oficial, desde la Calle Doctor Morales a la Sánchez Brito y conecta con dicha Calle. Entonces desde nuestro Grupo de Gobierno consideramos importantísimo apoyar este tipo de Convenios, ya que sería una mejora de la distribución en el ordenamiento urbanístico desde el punto de vista de atraer inversores turísticos en la zona de El Hornito o la Calle San Borondón. Gracias, ¿Alguna pregunta?

**Informa el Arquitecto Municipal Don Rosendo Luis Brito:** Vamos a exponerlo en un lenguaje no urbanístico, los temas de urbanismo incluso para la gente que trabaja con relativa frecuencia, siempre son bastantes complejos.

Estamos hablando de la zona de El Hornito, eso es un plan parcial que venía recogido en el Plan General 2004, también en las Normas Subsidiarias del 99, en las Normas Subsidiarias al Plan General se dejó igual, un suelo urbanizable. Apareció un promotor y compró el suelo y desarrolló el Plan Parcial, el Plan Parcial llevó sus trámites, fue bastante largo y ya es raro que en el Valle o en Isla salga un plan parcial, ese se aprobó definitivamente y ahí se quedó, se aprobó definitivamente hace pocos años. El Plan Parcial es bastante reducido, ahora el promotor empieza a estudiarlo y es por lo que presenta este Convenio, yo voy a intentar explicar el Convenio.

Todos los planes parciales tienes unas cargas, algunas son obligadas y otras son superiores a las obligadas. En este caso el Plan Parcial, es un plan parcial que es para un máximo de 70 viviendas y aparte de las cargas obligatorias tenía una carga extra que venía desde las Normas Subsidiarias y era una carga de VPO, una





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE  
TAZACORTE  
C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*carga que se fijaba en el 50% y las 70 viviendas tenían que ser de protección. Quiero hacer una distinción, una es viviendas de protección y otra cosa son viviendas sociales ¿de acuerdo? No son viviendas sociales. Viviendas sociales la última promoción de Tazacorte me parece que son las de la funeraria, eso son viviendas sociales, viviendas de protección hay muchas más. Las viviendas de protección las promueve un particular, tiene un régimen de venta fijado por la Ley del Gobierno de Canarias que son poco más de 1.500 € el m<sup>2</sup> y el promotor recibe una subvención, hay unas ayudas y tal, en este caso no son viviendas sociales, son viviendas de protección.*

*Dentro del suelo urbanizable, el Ayuntamiento como en cualquier urbanizable estipulado por la Ley del Suelo, siempre recibe un 10% del aprovechamiento del sector, del aprovechamiento lucrativo y es obligatorio que lo reciba la Administración Local. Bien, en este caso el 10%, el Plan Parcial lo fija en una parcelita (que es la que cuando se desarrolle y se urbanicen los viarios y tal), esa parcelita automáticamente pasa a ser propiedad municipal y el Ayuntamiento con esa parcela que tiene aprovechamiento lucrativo (en este caso 7 viviendas), el 10% de 70 pasa a ser del Ayuntamiento, el Ayuntamiento luego pues si quiere se lo da al Gobierno de Canarias, promueve viviendas sociales. El Ayuntamiento no va a hacer promoción libre porque no es un promotor, una promoción de viviendas sociales de 7 unidades es complicada porque los números se disparan. Seguimos hablando del Plan Parcial, dentro del Plan Parcial hay otras cesiones que son las obligatorias, que son pues: una zona de equipamiento cultural o lo que el Ayuntamiento quiera, otra parcelita que cuando esté urbanizado se cede y luego el Ayuntamiento si quiere construye un equipamiento. Vale, eso tampoco tiene nada que ver con el Convenio, lo que tiene que ver con el Convenio es la parcelita de las viviendas.*

*Dentro del Convenio, como habla de números ya, habla de edificabilidad y de aprovechamiento medio de unidades de construcción, unidades de m<sup>2</sup>, habla de que dentro de la parcelita que recibe el Ayuntamiento caben ocho coma algo viviendas. Eso es lo que cabría en esa parcelita nuestra, pero en realidad una vivienda más que haga el Ayuntamiento, es una vivienda menos que haría de las 70 el promotor, lo lógico es que el Ayuntamiento sólo promoviese ahí 7 viviendas, o el Gobierno de Canarias. El promotor lo que pretende es lo siguiente, el promotor pretende eliminar dentro de este plan parcial las viviendas de protección libre abiertas, no viviendas sociales, para ello hace el siguiente planteamiento, ellos dicen por un lado: Esa parcelita donde irían las 7 viviendas, me busco otra parcela dentro del municipio que es Pedro José Viña Díaz, que es la que dice David y a través de ese Convenio se la cambio al Ayuntamiento por la que yo luego le entregaría. Entonces ellos buscan una parcela y para que el cambio sea beneficioso para la Administración (porque siempre un Convenio tiene que justificar que la Administración sale bien parada), propone un suelo dentro del Convenio, equipara el suelo del Hornito y el suelo que nos quiere permutar, bueno es una diferencia abismal eso está claro, porque en el suelo que nos pretenden permutar tiene capacidad para 27 viviendas. De acuerdo, o sea, que el Ayuntamiento automáticamente pasa de recibir un suelo de 7 a recibir un suelo de 27, hay incluso una equiparación económica tasada de los dos suelos y la diferencia son pues unos 700.000 € de diferencia de valor entre un suelo y otro; de acuerdo, no me refiero al precio del solar, me refiero al precio de la promoción, del desarrollo de la promoción o sea, hay un beneficio económico importantísimo. Nosotros si tenemos un suelo para vivienda que nosotros podemos hacer viviendas sociales y se lo*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*cedemos al Gobierno de Canarias, no es lo mismo que le cedamos uno de 7 viviendas que uno de 27, está clarísimo, esa es la justificación de que el Ayuntamiento salga bien parado. ¿Qué ocurre? Que quitemos todas las viviendas de protección libre de El Hornito que es lo que ellos pretenden, ustedes imagínense que ya habían 7 que eran nuestras, vale, pues de las 35 porque eran 70 pues todavía quedan veinte y largas.*

*Lo que ellos pretenden es como la contrapartida es tan beneficiosa para la Administración, ellos lo que nos dicen es "elimínenme la vivienda de protección libre para que el Plan Parcial sea viable". Yo lo que les intento explicar es, imagínense que allí se quedan las veinte y pico viviendas de protección libre, ¿eso qué supone para el Ayuntamiento? Pues supone que no son viviendas sociales, sino que cada persona que las pague tiene pagar más de 1.500 € el m<sup>2</sup>, que no es mucha diferencia ya hoy en día con el régimen libre y a nosotros no nos supone nada, sin embargo de la otra manera pasamos a tener un solar con 27 viviendas para viviendas sociales, que eso ya es otro tema. ¿Qué ocurre? Que el Plan Parcial, la Ley del Suelo estipula que unos porcentajes de vivienda de protección sea social, sea libre dentro del municipio en relación a la superficie de suelos clasificados, urbanos y urbanizables. Aquí está explicado que hay un margen de hasta el 30% en el que todavía no llegamos al mínimo, entonces el Ayuntamiento en este informe y en el mío, se justifica que nosotros al desplazar las viviendas de protección libre ahí seguimos cumpliendo con el mínimo que establece la Ley autonómica. Yo la contrapartida que veo son las siguientes: por un lado ese solar que para nosotros sería genial, si luego conseguimos que el Gobierno de Canarias lo promueva (porque es ofrecerle al pueblo 27 viviendas sociales) sería un logro tremendo y, por otro lado, que el Plan Parcial económicamente sea viable. Hoy en día no se tramitan planes parciales porque no se mete nadie en una promoción. Vamos, yo las últimas que conozco pues en Los Llanos el Lomo Torres, ¿sabes? Un plan parcial es tan complejo, lleva tantas cesiones...*

*El promotor tiene que urbanizar todas las calles, cedernos en la parcela el 10%, en este caso encima comprar una que es mucho más cara, darnos un suelo de equipamiento, ahora pagar el proyecto de urbanización, hacer todas las instalaciones y luego pagarnos la licencia. Si el suelo se desbloquea está claro que el Ayuntamiento va a obtener las licencias de edificación, las licencias de urbanización, los IBI y ofrecer nuevos lotes de suelo donde se pueda desarrollar, eso es interesante. Además hablar hoy en día de que se va a desarrollar un plan parcial en La Palma es que parece una utopía ¿no? Bueno, yo pienso que económicamente está bastante justificado, ahora ustedes son los que están facultados para que el Convenio salga.*

*Mi informe está dentro del expediente y es muy simple, bueno muy simple, si entramos a hablar de números y porcentajes y unidades de aprovechamiento, todo eso es un rollo, pero yo lo que he intentado es hablar coloquialmente y hacer un resumen, ¿de acuerdo? El promotor en un momento dado, si el Ayuntamiento decide no quitarle la carga, él no tiene la obligación de hacer las viviendas de protección libre, no tiene esa obligación, puede dejar los solares allí y hacer la parte que se corresponde con viviendas normales, no es que nosotros con ese suelo vayamos a aumentar la oferta, ni siquiera son viviendas sociales. O sea, que hoy en día para aspirar a una vivienda de protección libre o sea, un piso de 100 m<sup>2</sup> te cuesta ciento cincuenta y pico mil euros, ¿de acuerdo? El tema son las viviendas sociales que es por lo que nosotros tenemos que luchar, porque Tazacorte tiene un déficit importantísimo de viviendas sociales, todos sabemos lo que hay. Si el*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*Gobierno de Canarias nos echase una mano, cuando tengamos esto y nos cedan y nosotros ceder ese suelo al Gobierno de Canarias para que ellos edifiquen. Todos sabemos que las viviendas sociales económicamente pagas un alquiler que en realidad es irrisorio con el valor de la obra a tantos años, ese es el tema del Convenio. Este acto facultaría al Alcalde para la firma del Convenio y para hacer las permutas y luego pues ojalá ellos desarrollasen el Plan Parcial, ojalá, que como están las cosas meterse ahí a hacer viviendas pues, bueno, vamos a ver. Me imagino que irán enfocadas a temas de extranjeros, sobre todo de hacer viviendas interesantes para luego darlas de alta como viviendas vacacionales y todos esos temas ¿no? Pero bueno, si hay algo que no he explicado bien o alguna aclaración, pues me dicen.*

**El Sr. Presidente dice:** Gracias Rosendo, yo creo que la exposición de Rosendo ha sido bastante clara.

**Tiene la palabra Don Vicente Méndez Gómez, del Grupo Municipal Socialista, diciendo:** Muchas gracias, sí parece esto un interrogatorio de un juicio, pero qué justificaba... Tú participaste en la elaboración de ese Plan General del 2004 ¿no? qué justificaba ese, mejor dicho, la razón por la cual..., porque entiendo, por cierto, ¿qué legislación era la que exigía un 50% de edificabilidad en VPO?

**Responde el Arquitecto Municipal:** No existe una legislación, la normativa...

**Dice Don Vicente:** Pues te entendí mal entonces.

**Continúa el Arquitecto Municipal:** En el Plan General se hablaba de un 20% mínimo de viviendas de protección dentro de cualquier plan parcial residencial, era obligatorio...

**Don Vicente pregunta:** Te entendí mal entonces, ¿qué justifica que se destinara ese 50% en ese sector?

**Responde el Arquitecto Municipal:** No es justificar, por ejemplo en Tazacorte hay varios planes parciales o sea urbanizables, sin plan parcial desarrollado, hay unos cuantos. Cada urbanizable suele tener alguna carga extra, puede ser desde un incremento de VPO hasta un incremento en un equipamiento público, hasta una obligación de alguna vía, hasta un parque público. Me refiero en excesos sobre los mínimos que especifica la Ley del Suelo, casi todos suelen tener algún repunte. Este tenía esa carga de VPO, venía desde las Normas Subsidiarias del 99 y cuando se tramitó el Plan Parcial, cuando se tramitó, perdón, el PGO que luego se aprobó definitivamente en el 2004, no había un interés, nunca hubo nadie que dijera, eso eran plátanos. Ya hoy en día no son plátanos que es donde la circunvalación está ahí amontonando toneladas ahí de áridos, no había nadie pendiente de ese suelo, nunca se habló nada.

Eran dos propietarios, uno era de aquí otro de S/C de La Palma, que tenía ahí cada uno unos miles de metros de plátanos. Entonces siguió caminando, como venía de las normas subsidiarias con la misma carga de VPO, nadie se planteó ni ponerle otra carga ni quitarle, bueno ahí se queda, venía de las Normas Subsidiarias. Bueno, ¿qué ocurre? Después es cuando aparece un promotor que





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*compra el suelo y desarrolla el Plan Parcial, el plan parcial desarrollarlo no los voy a engañar, pero yo creo que fueron por lo menos siete años de trámites, la Consejería, de todo tipo de informes sectoriales, es que es una burocracia tremenda, que a lo mejor uno va para la Consejería y tarda un año en volver y negativo y vuelve otra vez, eso fue larguísimo. Ellos al final llegaron, después de años llegaron, pero ya en el Plan General venía la misma carga desde las Normas Subsidiarias, yo creo que ellos cuando llega el momento de ya decir bueno, ya podemos urbanizar porque lleva sus calles, sus zonas verdes, sus jardines, sus equipamientos municipales, todo lo que lleva, entonces es cuando a lo mejor empieza a plantearse otra cosa y es ahí caben 70 viviendas; está claro que las viviendas de protección aunque sean libres tienen un margen muy definido, a lo mejor acabas construyendo con todo lo que lleva y papeleos y pitos y flautas en mil y pocos euros el m<sup>2</sup> entre notarías, arquitectos, toda la historia...*

*Yo en su piel lo que pienso es, si yo hago ahí unas promociones de viviendas, algunas aisladas, otras pareadas, otras adosadas y otras en altura máxima dos plantas y tal, entonces puedo tener un rango de ventas que pueda oscilar entre los 2.500, los 2.000, los 1.000 largos dependiendo de la ubicación y tal. Está claro que la operación económicamente para ellos es más viable ¿Qué ocurre? Que si la operación para ellos es más viable, para nosotros también es mejor, no estoy intentando defender a un promotor, me estoy refiriendo a que es mejor en el sentido de:*

- *Que los proyectos de urbanización pagan licencias.*
- *Los proyectos de edificación pagan licencias o tenemos suelo de equipamiento gratis para nosotros.*
- *Cobramos más IBI y encima nos dan una parcela para 27 viviendas sociales.*

*Entonces la Comisión y luego el Pleno lo que sea, puede adoptar la postura de decir, no estamos de acuerdo con el Convenio, vale, me imagino que el promotor se planteará: Pues a lo mejor no sigo para adelante o a lo mejor hago las 35 libres viviendas de promoción privada y lo otro lo dejo como solares porque ya no me interesa sino esperar que algún día me lo quiten; de alguna manera nosotros dejamos de ingresar, dejamos de obtener ese solar, tenemos menos IBI, tenemos menos habitantes, a eso es a lo que me refiero, estoy hablando muy esquemático, es más denso eehh.*

**Pregunta Don Vicente:** *El Plan Parcial tiene un plan de etapas, ¿no? o un programa...*

**Responde el Arquitecto Municipal:** *Sí de desarrollo.*

**Pregunta Don Vicente:** *De desarrollo, y el incumplimiento del programa de desarrollo, ¿no tiene consecuencias jurídicas en la propiedad?*

**Responde el Arquitecto Municipal:** *Eso es sencillo, el programa de desarrollo del plan parcial no incluye la edificación, ¿entiendes...?*

**Pregunta Don Vicente:** *¿Pero sí la urbanización?*

**Responde el Arquitecto Municipal:** *Sí, la edificación es un tema aparte, es como si tú compras un solar...*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Don Vicente dice:** Si sí.

**Continúa el Arquitecto Municipal:** No estás obligado a edificarlo, estás obligado a mantenerlo con un decoro, o a lo mejor vallado, limpio entre comillas porque no lo lleva nadie a cabo, pero la edificación no tiene fecha, o sea, eso no tiene fecha.

**Don Vicente pregunta:** Y otra cuestión si me permite, el solar de la Pedro José que hace referencia constantemente al tema de viviendas sociales, el solar está destinado a VPO o a viviendas de protección pública ¿no? El hecho de cuando hablas de vivienda...

**El Arquitecto Municipal responde:** No está destinado, no, es un solar, a fecha de hoy es un solar ¿Qué ocurre? Que si la Administración Local lo recibe, nosotros no podemos destinarlo a vivienda libre.

**Don Vicente dice:** Pero, yo consulté la web esta que tiene el Gobierno de Canarias donde están todos los suelos, todo el Planeamiento aprobado y en teoría está destinado a VPO...

**El Arquitecto Municipal dice:** En Tazacorte.

**Don Vicente dice:** Que ahora es de propiedad privada, obviamente.

**El Arquitecto Municipal dice:** Es de propiedad privada, claro.

**Don Vicente dice:** Pero es independiente del destino que deba tener la edificación...

**El Arquitecto Municipal dice:** Si tú compras mañana el solar que hay aquí subiendo, puedes hacer viviendas de protección privada.

**Don Vicente dice:** Sí, pero si el Plan impone que ahí sólo se pueden ejecutar igual que pasa en el sector de...

**El Arquitecto Municipal dice:** No puede haber una vivienda de régimen abierto, pero en cualquier solar puedes hacer viviendas de protección privada.

**Don Vicente dice:** Yo quiero compartir contigo unas cosas que he observado, no en tu informe sino en el informe de la empresa, bueno no, en el informe del despacho de la Jefatura de Urbanismo, no...

**El Arquitecto Municipal dice:** Sí, de Inmo-Best Galaica...

**Continúa Don Vicente:** Una cosa que me llama mucho la atención y cuando digo que me llama la atención no porque me parezca sospechoso de nada, sino porque realmente lo he intentado corroborar para yo hacer mi propio residual y estimar los valores del suelo o los valores de repercusión. Estuve en la web del Instituto Canario de la Vivienda donde hay un simulador con todos los planes de vivienda y los precios máximos de venta...





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**El Arquitecto Municipal dice:** Si...

**Continúa Don Vicente:** Y por ningún lado encontré los 1.534 €...

**Pregunta el Arquitecto Municipal:** ¿No?

**Continúa Don Vicente:** Te puedo decir...

**El Arquitecto Municipal dice:** Eso es un módulo...

**Don Vicente dice:** Sí, yo leí el informe, sí que dice, hace referencia a un módulo que en tanto no haya una actualización y demás, se le aplican unos coeficientes vamos a decirlo así, pero lo cierto es que en la web me fue absolutamente... Te puedo decir que el valor para promoción pública es de 1.042 € y el máximo para promoción de VPO de promoción privada es de 1.375 €...

**Pregunta el Arquitecto Municipal:** ¿Valor de venta, te refieres?

**Responde Don Vicente:** Valor máximo de venta.

**El Arquitecto Municipal dice:** Hay repuntes por Isla incluso eehh...

**Don Vicente dice:** Si si sí...

**El Arquitecto Municipal, dice:** Hombre, yo no tengo la Normativa aquí...

**Don Vicente añade:** Y población también...

**El Arquitecto Municipal afirma:** Si, hay un montón de parámetros...

**Don Vicente dice:** En esto que te digo, en la aplicación web que hay, tienes que no sólo decir la Isla sino la población, entonces no... Yo sé que estos señores tienen que saber más que yo de aquí a Lima.

**El Arquitecto Municipal dice:** Tú imagínate que el número no fuese 1.500 y pico sino que fuese 1.300 vamos a ponerlo así, la repercusión positiva al Ayuntamiento sigue siendo la misma ¿Por qué? Porque al fin y al cabo valoras el nuestro el de 7 viviendas y la proporción es la misma, me refiero... ¿Comprendes lo que te digo?

**Responde Don Vicente:** No exactamente porque el valor de construcción es mayor...

**El Arquitecto Municipal dice:** No, pero, el valor de construcción en el suelo que vamos...

**Don Vicente dice:** Es mayor ¿no? Es el mismo que aparece en el residual que hacen aquí, pero los valores de venta son menores.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**El Arquitecto Municipal dice:** *Sí, no, pero me refiero, vamos a ver, me refiero que si tú vendes en 1.300...*

**Don Vicente dice:** *Sí, pero el valor general ya no, que tampoco estoy de acuerdo con los 700.000 € que ponen ahí si te digo la verdad pero bueno, que sería menor porque sería menor el de un solar y el del otro, quiero decir, la proporción la mantiene, pero el valor global no, es menor...*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Económicamente...*

**Continúa Vicente diciendo:** *Pero no me centré en eso o sea, lo cierto es que a mí prácticamente, si yo le hago el residual al solar de la de Pedro José para VPO es que prácticamente no vale nada...*

**Pregunta el Arquitecto Municipal:** *¿El solar?*

**Responde Don Vicente:** *El solar prácticamente no vale nada...*

**Pregunta el Arquitecto Municipal:** *¿Por qué?*

**Responde Don Vicente:** *Porque el coste de producción está muy próximo al valor máximo de venta.*

**El Arquitecto Municipal afirma:** *El solar, nosotros no somos promotores como Ayuntamiento.*

**Don Vicente dice:** *Es más, claro, no somos promotores, pero si es una Administración Pública para hacer viviendas sociales como tú dices...*

**Dice el Arquitecto Municipal:** *Claro, nosotros, si nosotros tenemos ese suelo y se lo cedemos al Gobierno de Canarias...*

**Don Vicente dice:** *El Ayuntamiento no lo va a promover porque no tiene dinero para promoverlo...*

**El Arquitecto Municipal dice:** *No, ni gestores, ni cualificados no tenemos, no, ni proyectistas ni nada de eso, pero tú tengas ese solar o cualquier otro solar al Gobierno de Canarias se lo das en cero, como quien dice se lo regalas, y tiene una edificabilidad. Lo que cueste construir la obra como viviendas sociales la Administración siempre pierde porque nunca recupera ese dinero, ni en los treinta años de alquiler, o sea, ese es el tema de una vivienda social, si fuese de protección abierta, ahí ya es el promotor el que tiene que hacer sus números para no arruinarse. Pero estamos hablando que es un suelo de 27 viviendas que nosotros se lo cedemos a una Administración supramunicipal para que ellos lo edifiquen y luego, pues en el régimen de necesidad se adjudiquen.*

**Don Vicente afirma:** *Pero para la empresa promotora ahora mismo vale prácticamente nada tampoco o también...*

**Pregunta el Arquitecto Municipal:** *¿El solar?*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Don Vicente responde:** Claro...

**Pregunta el Arquitecto Municipal:** ¿Comprarlo?

**Don Vicente responde:** Si está destinado a VPO, ¿no? La empresa es propietaria del solar...

**El Arquitecto Municipal dice:** No el solar, vamos a ver, el solar tiene un valor de tasación...

**Continúa Don Vicente:** Un valor de tasación que sale del residual y si le pones al residual, no le pones los 1.500 que utilizan ellos, sino que pones el valor que yo encontré, el valor máximo...

**El Arquitecto Municipal dice:** Si entras en esa dinámica...

**Continúa Don Vicente, diciendo:** Pero espérate, estás jugando, bueno jugando tú no, en el informe o lo que sea se juega con la especulación del otro, es decir, y si el Ayuntamiento... Te voy a poner un supuesto ridículo, me quedo el sector pero le cambio todo lo que es residencial, lo hago libre y me quedo el 10% del aprovechamiento...

**Pregunta el Arquitecto Municipal:** ¿Libre?

**Responde Don Vicente:** Sí, libre...

**Continúa el Arquitecto Municipal:** No puedes promoverlo.

**Don Vicente dice:** No puedes promoverlo, pero te lo quedas y se lo vendes a la empresa.

**El Arquitecto Municipal dice:** Nosotros no somos una inmobiliaria.

**Don Vicente dice:** No somos una inmobiliaria, pero eso es lo lucrativo, o sea yo tengo calculado...

**El Arquitecto Municipal dice:** No, lo lucrativo es que 27 familias se metan en vivienda social.

**Don Vicente dice:** Pero estás contando con que eso se va a ceder, que el Gobierno de Canarias va a venir...

**El Arquitecto Municipal dice:** Claro...

**Continúa Don Vicente:** Lo va a promover y tenemos un sector que tiene 4.000 m<sup>2</sup> para... Por cierto que en unos lados calcula la vivienda de VPO a 120 m<sup>2</sup> y en otro lado a 93.

**El Arquitecto Municipal dice:** Es que los números son bastante complejos eeehh, yo no he entrado en detalles, pero...





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Don Vicente dice:** *Sí, pero las comparativas, salen 7 viviendas allí porque las cogen a 120 m<sup>2</sup>.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *No, según ellos salen 8 y pico.*

**Don Vicente dice:** *Bueno, yo dije 7 porque lo dijiste tú.*

**El Arquitecto Municipal, dice:** *Lo dije yo...*

**Don Vicente dice:** *Te lo puedo decir los metros...*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Si vamos al informe son 8 y pico, pero qué ocurre...*

**Don Vicente dice:** *Son 34 si mal no recuerdo, no tengo el dato, sí, 34 en todo el sector de VPO.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Si, pero es más complejo porque ellos lo que hacen, salen distintas manzanitas ¿no? Las manzanitas se crean para las vías que se hacen y no puedes afinar a que la VPO son 35 porque es la mitad de 70, igual cuando el solar donde nos... El 10% ahí en realidad cabrían 8 y pico, lo dice aquí, pero si nosotros hacemos 8 y pico le estamos quitando 1 y pico al promotor privado. O sea, caber en el solar que nos dan caben 8 y pico, pero nosotros legalmente sólo podríamos hacer 7 porque si no le estamos robando una porque las manzanas no se pueden ajustar, las calles tienen unos anchos, los jardines...*

**Don Vicente dice:** *Sí, pero se puede jugar con los m<sup>2</sup> del edificio, de las viviendas.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Sí, pero nunca deberías pasar de 7, porque si tú te pasas de 7 ya no es el 10% del aprovechamiento lucrativo, le estás quitando más.*

**Don Vicente dice:** *Por cierto, tampoco veo muy claro... Es que no quiero entrar en los rollos de los aprovechamientos urbanísticos, pero es que me parece que está, casi está al mismo nivel el residencial libre del VPO.*

**El Arquitecto Municipal pregunta:** *¿El valor del suelo?*

**Responde don Vicente:** *No, no, para el aprovechamiento urbanístico.*

**El Arquitecto Municipal, dice:** *Dentro del Plan Parcial hay distintas tipologías edificatorias, según las manzanas.*

**Don Vicente dice:** *Si bueno, el cálculo que está hecho que es el de...*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Hay edificación abierta que es el caso de la vivienda de protección nuestra, hay edificación de libre composición, dentro del Plan Parcial hay distintas tipologías según las manzanas. Eso cuando el arquitecto*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*está distribuyendo el Plan Parcial es como un puzle, entonces primero ponen las vías, los cuadraditos...*

**Don Vicente dice:** *No, no pero espera, perdona que te interrumpa, me refiero a la cuantificación de lo que es la unidad de aprovechamiento, es decir, tú tienes el valor de referencia en este caso entiendo que será el residencial libre, con un valor del  $m^2$  "x".*

**Afirma el Arquitecto Municipal:** *Sí.*

**Don Vicente dice:** *Yo, para sacar y poder comparar diferentes usos y tipologías, aplico los coeficientes y demás, a mí lo que veo en el informe es que se parece mucho el libre al VPO, eso implica (corrígeme si me equivoco) que prácticamente 1  $m^2$  de edificación (transformándolo ya en edificabilidad) de residencial libre vale casi lo mismo que el VPO, según los coeficientes que aplicas, cuando debería a lo mejor 1  $m^2$  de residencial equivaler a 2 de VPO, porque es mucho menos lucrativo el VPO.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Pero el problema que tienes es que para la vivienda libre, la tipología edificatoria es diferente y tiene un aprovechamiento menor. La parcela de vivienda libre, la que no está afectada por vivienda de protección...*

**Don Vicente dice:** *Si, pero no dice que es de tipología libre.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *No, las tipologías están definidas en el Plan Parcial, hay tipología de libre composición, eso es una tipología que ocupas un porcentaje de la parcela y el resto espacios verdes, hay edificación cerrada que ocupas el 100%, o sea hay distintas tipologías en las manzanitas del Plan Parcial. ¿Qué ocurre? Claro, en una parcela de libre composición tú tienes que comprar más suelo por vivienda en las de régimen libre y en las de VPO tienes menos suelo por vivienda, porque tiene un aprovechamiento superior que son de tipología edificación cerrada. Es complejo porque dentro del Plan Parcial hay distintas parcelas y claro, lo que tú me estás diciendo, pero la repercusión en la libre, lo que ocurre es que para hacer una vivienda necesitas más  $m^2$  de suelo y es más caro comprar el suelo. ¿Por qué? Porque el frontal de delante, esas tipologías de libre composición 40% de ocupación nada más, ¿entiendes? O sea, para hacer las viviendas necesitas mucho más suelo y luego las últimas de atrás que son VPO 100%, cogen la parcela, fachada.*

**Don Vicente afirma:** *La edificabilidad para mí es menor que en las de VPO, tiene que ser menor.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *El suelo si lo valoras puede valer lo mismo, ¿por qué? porque en el de VPO metes muchas más viviendas, la repercusión por vivienda te baja el valor del suelo y en el de edificación libre el aprovechamiento, las unidades son mucho menores y el precio dispara la repercusión del suelo sobre lo edificado es mucho mayor.*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Don Vicente pregunta:** Pero bueno, a lo que voy realmente, o sea, ¿a ti te parece, digamos tu opinión como técnico obviamente que también sabes más que yo de esto, correcto la que se ha hecho?

**El Arquitecto Municipal responde:** A mí me parece correcto y yo hice un informe favorable, yo lo que intento defender al margen de todos estos números y edificabilidades y unidades de aprovechamiento lucrativo y todo ese tema es que en un momento dado si no hacemos el convenio, no sabemos si el promotor primero para (a lo mejor no le interesa, este es un promotor de fuera) o si sigue y sólo desarrolla una parte, no lo sabemos y lo bueno es que hay los cercados esos por detrás, no lo sabemos. ¿Qué ocurre? Si se para pues ni cobramos el proyecto de urbanización ni licencias, ni cobramos licencias de edificación que eso es un montón de dinero, ni tenemos un solar para viviendas sociales, ni ampliamos el ámbito urbano de Tazacorte y a lo mejor conseguimos que venga a vivir más gente a Tazacorte, que por lo visto cada vez vive menos gente.

Eso es un tema muy genérico y muy global, pero claro, el Ayuntamiento no entra en el Convenio porque yo haga un informe favorable, el Ayuntamiento no tiene por qué entrar a lo mejor dice no nos interesa, que haga lo que quiera. El promotor es independiente del Ayuntamiento, nosotros estamos obligados a aceptar lo que dice el Plan Parcial como Administración y él también, él está obligado y nosotros estamos obligados, si él quiere hacer sus 35 VPO y libres, nosotros estamos obligados a tramitárselas, ahora él decide si tira para delante o no, nosotros no vamos a obligarlo porque como ya hablamos con Vicente, no hay un plan de etapas para edificar. Hay un plan de etapas para desarrollar el planeamiento y la urbanización, punto, ahí se acabó, eso se puede quedar así eterno como lleva. Yo llegué en el 99 y ya estaba en las Normas Subsidiarias ese suelo, igual que una docena de urbanizables, todos esos de aquí arriba, todos los de abajo, no se ha movido ni uno, entonces ya me extraña que se vaya a mover un urbanizable y menos cuando todavía no hay una burbuja edificatoria urbanística, que no la hay, o sea, es raro.

**Don Vicente dice:** Yo para concluir sólo, no voy a entrar en más números yo sé que esto es tedioso y lo es y es entretenido, pero... Yo, bueno con los números que hice para, en fin, hice un pequeño estudio de mercado en Tazacorte, si tal cosa se puede hacer y más o menos concluí por ir al resumen que con esta operación y no me parece mal ehhh ojo, o sea las empresas están para ganar dinero y a mí me parece... Y si esta operación no fuera lucrativa para la empresa no se haría, eso está claro.

**El Arquitecto Municipal dice:** Si no, no trabajábamos nadie.

**Don Vicente, dice:** Está claro, algunos para sobrevivir y otros para ganar dinero.

**El Arquitecto Municipal dice:** Pero al final todo es dinero, sí.

**Don Vicente dice:** Hay un incremento, a mí me salen casi 2.000.000 € más o si tenían previsto ganarlo o no, no lo sé pero a mí me sale con esta operación que la mitad de la edificabilidad se la quedan como beneficio.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**El Arquitecto Municipal dice:** *Sí, libre.*

**Don Vicente dice:** *Libre, entonces sale algo más de 1.800.000 € que van a obtener de beneficio con la operación, es decir, insisto.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Eso claro, eso es especular con números y de repente se estallan y se arruinan.*

**Don Vicente dice:** *Lo mismo que habrán hecho ellos para plantear el Convenio, obviamente...*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Sí, pero el promotor tiene sus riesgos...*

**Don Vicente dice:** *Si no ganan dinero la operación no se plantea, yo veo y ahora voy a hablar como portavoz del PSOE, yo veo el tema de la posibilidad de tener un suelo puesto a disposición de la Administración para hacer viviendas de protección o viviendas sociales si fuera el caso posible me parece muy interesante. Me parece muy interesante que haya un incremento de viviendas, si es verdad que 7 viviendas de (si fuera el caso que es también especular) de que finalmente fueran viviendas sociales, pero sí que veo claro que hay una pérdida de viviendas de protección oficial que cuantifiquemos el número de viviendas con 120 con 90 m<sup>2</sup>, pasamos de 4.000 m<sup>2</sup> destinados a VPO de techo construido a 936, me parece que era en, no perdón...*

**El Arquitecto Municipal dice:** *No si haces los números globales te faltan exactamente 8 viviendas, porque 20, 27 a 35...*

**Don Vicente dice:** *No porque a 200, a ver...*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Hazlo sencillo, del solar que vas a obtener son 27 y el total son 35, hay una carencia de...*

**Don Vicente dice:** *No, hay 2.643, 2.643 m<sup>2</sup> construibles te salen arriba.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Sí.*

**Don Vicente dice:** *O sea, pasas de...*

**El Arquitecto Municipal dice:** *800...*

**Don Vicente, dice:** *Que pueden ser sociales, pero lo cierto es que ahora mismo hay 4.000 destinados a VPO en el sector que vamos a cambiar por los 2.600.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *4.000 no.*

**Don Vicente afirma:** *Si, el sector tiene 8.076 construibles.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Si, sí puede ser 4.000.*





TAZACORTE  
C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Don Vicente dice:** Si por ahí, alrededor del 50%, entonces yo por un lado veo este beneficio que digo, pero también me genera unas ciertas dudas porque sí hay un problema de viviendas en el municipio, en la isla y yo creo que en toda Canarias, ¿qué problema es más gordo, el de las viviendas sociales o el de tener viviendas a un precio asequible?

**El Arquitecto Municipal dice:** Hay una cosa que no estás teniendo en cuenta en tu razonamiento que yo lo entiendo, pero es un razonamiento que tiene una pata coja y es que estás hablando de viviendas de protección libre y tú dices "se dejan de hacer 35 viviendas de protección libre", vale, el sector tiene 70, la mitad. Vamos a hablar, no estamos hablando ya de unidades de aprovechamiento, arriba se hacen 27 que se podrían hacer sociales, lo lógico, faltan 8 ¿no? la mitad de la carga de ahí son viviendas de protección, ¿vale? El Hornito tiene 70 viviendas en la ficha urbanística, tiene un límite de 70 viviendas ¿vale?, de esas 70 la mitad son de protección libre...

**Don Vicente dice:** Si sí sí, bueno 70...

**El Arquitecto Municipal dice:** Vale, nosotros vamos a obtener un solar que tiene 27, la diferencia es de 8.

**Don Vicente dice:** Pero tiene, abajo tienes esas si le cuantificas a 120, pero es que no, no puedes comprar igual si estás midiendo las unidades habitables con diferentes m<sup>2</sup> porque si yo me voy...

**El Arquitecto Municipal dice:** No no no, no las estoy midiendo.

**Don Vicente dice:** Arriba 120 te salen 22 viviendas que es como salieron las 7 de abajo o las 8 y pico.

**El Arquitecto Municipal dice:** Sí, pero vamos a ver, tú puedes hacer viviendas de protección libre en cualquier solar de Tazacorte, o sea tú dices no porque no se van a hacer... Si hay un promotor que las quiere hacer cualquier solar de Tazacorte las desarrolla.

**Don Vicente dice:** Pero a 1.000 y pico euros el m<sup>2</sup> de venta es iluso pensar que nadie vaya a fabricar.

**El Arquitecto Municipal dice:** Vale, pues entonces lo que vamos a obtener no es plan parcial o parte del plan parcial y lo otro se queda ahí, no tienes garantía de que las desarrolle porque no tiene obligación, no lo veas como que el promotor...

**Don Vicente dice:** O expropiamos los suelos...

**El Arquitecto Municipal dice:** No puedes, no lo veas...

**Don Vicente afirma:** Se puede, se puede.

**El Arquitecto Municipal dice:** Hombre, eso tienes que hacer, tienes que cambiar...





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Don Vicente dice:** Si está VPO y estas 15 sin desarrollar el suelo...

**El Arquitecto Municipal dice:** No no no...

**Don Vicente dice:** Interés público está más que justificado.

**El Arquitecto Municipal dice:** No no porque...

**Don Vicente pregunta:** ¿Cómo qué no?

**Responde el Arquitecto Municipal:** No, ¿sabes por qué? Porque ese tipo de vivienda de protección no es vivienda social, o sea, lo mismo le puedes expropiar al que vive en frente de Juan Miguel el pintao, ese solar grande porque ahí también se puede hacer vivienda de protección libre, no es vivienda social.

**Don Vicente dice:** Vale, pero una cosa es que se pueda hacer y otra cosa es que el Plan General o el Plan Parcial en este caso ponga que sólo puedes hacer eso.

**El Arquitecto Municipal dice:** Lo destine a ese uso.

**Don Vicente dice:** Que tienes que tener una justificación de interés general sin duda detrás, es obvio que es el único propósito, sea de promoción pública o privada, el único propósito que tiene la VPO es hacer accesible la vivienda a los ciudadanos.

**El Arquitecto Municipal dice:** Más accesible es la vivienda social.

**Don Vicente dice:** Pero yo puedo acceder a aquella por ejemplo por decirlo vulgarmente, y a aquella no.

**El Arquitecto Municipal dice:** No, porque él no tiene obligación de desarrollarla.

**Don Vicente dice:** No todo el mundo tiene acceso a la vivienda de protección social, tiene una finalidad muy concreta que es personas con riesgo de exclusión, bla, bla, bla...

**El Arquitecto Municipal dice:** Eso...

**Don Vicente dice:** Y después lo otro...

**El Arquitecto Municipal dice:** Claro por eso, ojalá tuviésemos 1.000 viviendas sociales. ¿Qué ocurre? Él no tiene obligación de desarrollar los solares, son de promoción privada bajo el régimen de VPP, viviendas de protección privada no tiene obligación de hacerlas.

**Don Vicente dice:** Vale, pero si la Administración Pública, si hay voluntad política en la Administración Pública...





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**El Arquitecto Municipal dice:** Ese pleito lo pierdes, porque todos los solares que hay en Tazacorte la Administración Pública tendría el mismo derecho a obligarlos, todos los solares pueden ser VPP en todos. Si fuese un suelo destinado a viviendas sociales obligatoriamente (que no es el caso del Plan Parcial) podría justificar el interés general para una expropiación, pero en un solar simplemente porque esté obligado a hacer VPP privada...

**Don Vicente dice:** No no no, pero...

**El Arquitecto Municipal dice:** Para hincarle el diente tendrías que cambiar un planeamiento y luego pleitear e historias, eso es complicado.

**Don Vicente dice:** Si no digo que sea sencillo, pero...

**El Arquitecto Municipal dice:** Yo entiendo lo que tú dices, pero estás pintando que ellos vayan a hacer esa promoción de VPP, no hay ninguna obligación.

**Don Vicente dice:** No no no, sino te digo que haya obligación de hacer VPP, pero obviamente no es lo mismo expropiar un suelo cualquiera justificando que vas a hacer vivienda sociales, que un suelo que ya está calificado como destinado a viviendas de protección.

**El Arquitecto Municipal dice:** Si quieres expropiar suelos en ese sentido en El Puerto queda alguno, en las barriadas todavía quedan suelos privados que están en esa categoría de suelo

**Don Vicente dice:** Tengo que mirar la cuenta a ver si me da para...

**El Arquitecto Municipal dice:** Pero yo no quiero malas interpretaciones, esto es un tema que se intenta explicar para que lo decida la Comisión y el Pleno, yo ya les he dicho que hoy en día un plan parcial no sale, este podría salir, pero bueno.

**Don Vicente dice:** Gracias.

**Toma la palabra el portavoz del Grupo Municipal Grupo Mixto, Don Carlos Miguel Martín Gómez, diciendo:** Sólo una cuestión, yo creo que hemos recibido una clase magistral de urbanismo, pero la única pregunta que yo tengo es, con la firma del convenio, ¿el suelo automáticamente incrementa su valor? Si le sacamos las VPO, si lo hacemos todo residencial es decir, ese suelo el de El Hornito va a incrementar su valor considerablemente.

**Responde el Arquitecto Municipal:** Depende de la suerte y la chispa que tenga el promotor a la hora de hacer la promoción. Un promotor siempre corre riesgos y además tú trabajas en este mundillo, cuidado.

**Don Carlos dice:** Si, pero yo sólo hablo del solar, no de la promoción, yo hablo del solar, el solar incrementaría el precio.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Responde el Arquitecto Municipal:** Con el régimen que tiene hoy en día tiene un límite en el precio de venta y cómo va a quedar después del convenio, no hay límite en el precio de venta, exactamente.

**Don Carlos dice:** Claro, sí.

**El Arquitecto Municipal dice:** En cuanto lo quieras tasar.

**Don Carlos, dice:** Vale, es decir, que el promotor ni siquiera a lo mejor desarrollándolo sino vendiéndolo podría ganar dinero.

**El Arquitecto Municipal dice:** Yo no sé ni cuánto han pagado...

**Don Carlos dice:** Yo tampoco, yo lo desconozco, pero ese incremento de valor, no sé lo que han pagado, vendrá alguien y no sé lo que les pagará, pero se podría... El valor del suelo automáticamente incrementa.

**El Arquitecto Municipal dice:** Si, si.

**Dice don Carlos:** Yo diría que considerablemente si eliminamos las VPO y lo dejamos residencial.

**Dice el Arquitecto Municipal:** Yo considero que el precio del suelo aumenta al eliminar la VPP, claro que aumenta. ¿Qué ocurre? Hay muchos números que hacer y es la viabilidad del Plan Parcial, o sea, hacer ahora la urbanización hablando en euros es un disparate. Vamos a poner los números sobre la mesa, estamos hablando de abrir calles, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones, jardines, hay zonas verdes amplias, asfalto, saben todo lo que conlleva una urbanización. Los espacios verdes públicos que también obtenemos los urbanizan ellos, los suelos de equipamiento que obtenemos los urbanizan ellos, o sea, ellos antes de empezar a promover viviendas tienen que urbanizar el sector, o sea ahí tienes que tener una espalda ancha eeehh, de acuerdo y me refiero con todo lo que conlleva, sabemos lo que es hacer una calle bien urbanizada ¿no? Tiene una carga extra que es, tienen que reforzar una línea, yo vi un presupuesto desde no sé dónde, poner un centro de transformador que cuesta como 80.000 € aparte y reforzar una línea que cuesta otro tanto. O sea, promover no es, subió el valor del suelo, hay un montón de riesgos, vale. ¿Qué ocurre? Pero es que ellos el suelo que nos están dando, yo creo que a la Administración le supone más de medio millón de euros seguro. ¿Qué ocurre? Sí se incrementa el valor del suelo Carlos. ¿En cuánto? Se podría hacer una estimación, pero los riesgos de la promoción o sea yo no podría hacer esa promoción como persona física, ahí entran los bancos y entran todos esos temas, estamos hablando de millones eeehh.

**Don Carlos dice:** Sí que a lo mejor es viable para la empresa con ese incremento del valor del suelo...

**El Arquitecto Municipal dice:** Claro.

**Continúa don Carlos:** Especular con él, venderlo y salir de aquí, que puede ser una opción.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**El Arquitecto Municipal dice:** *Puede ser una opción, pero cuidado, para eso están los convenios, o sea vamos a ver el convenio puede que no sea traspasable, eso ya no lo sé no, yo no soy jurista...*

**Don Carlos dice:** *Vale, son dudas que me generaban.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Más cosas, a mí no me importa si Inmo-Best Galaica empieza la urbanización y luego le vende a Inm-Best Goloico y sigue con la promoción y no se para porque Inmo-Best Galaica se quiebre porque tiene otras promociones en otro lado. Entrar en el mundo inmobiliario y de promotores no sabes, a lo mejor esta gente empieza y a mitad de camino quebró o le interesó otra cosa, eso es así. ¿Qué ocurre? Nosotros le estamos dando una facilidad al promotor por un lado y estamos recibiendo un beneficio por otro y de camino estamos intentando que la operación sea viable y que la operación sea viable yo creo que al municipio de Tazacorte le interesa. ¿Por qué? Bueno, podemos dejar esos cercados ahí, no pasa nada porque estén ahí, el urbanizable paga el IBI de rústico y encima como no es productivo céntimos, ellos no pagan nada, céntimos por ese terreno, sabemos que de plátanos se paga, pero cuando ya no tiene producción no hay IBI céntimos, o podemos apostar por una bolsa de vivienda, miles de euros, bastantes miles de euros en licencias y demás una urbanización y que el municipio crezca un poco hacia el sur no estaría mal y obtener un equipamiento público, o sea también a lo mejor en San Borondón. Hay carencias y montamos allí una casita de la cultura o de lo que opinen los que gobiernen, puede ser, que no la van a construir ellos la tenemos que construir nosotros, pero nos dan el solar con todas las tomas, con todas las acometidas perfectamente urbanizado con las aceras y demás.*

**Don Carlos dice:** *Puede ganar mucho con ese incremento del valor del suelo.*

**El Arquitecto Municipal, dice:** *Sí, pero a día de hoy no tenemos nada ¿entiendes? O sea, sí, nosotros podemos empezar a especular como estamos haciendo con números, ¿y si ganan más? Ojalá ganasen dinero, yo estoy de acuerdo con que el que arriesgue gane, no pero es que van a ganar mucho o no. Yo no veo que se estén promoviendo viviendas eehh y no es que no promuevas viviendas, es que esa gente acaba antes comprando el solar y haciendo un edificio de 25 y a nosotros que nos pagan la licencia simplemente.*

**Don Vicente dice:** *Yo por ejemplo por mi parte y permíteme la aclaración, a mí no me parece en absoluto mal que ganen, si es que las empresas son para ganar dinero. Si lo que digo es si la decisión, entiendo que tú consideras que la decisión es... Porque lo que estamos decidiendo aquí, decidiendo o discutiendo es si beneficia al municipio.*

**El Arquitecto Municipal dice:** *Claro.*

**Don Vicente dice:** *Yo entiendo que tú opinión es que sí, por esto que has expuesto.*

**El Arquitecto Municipal afirma:** *Sí.*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Don Vicente dice:** Me parece muy razonable, yo lo que sopeso es la cuestión puramente del solar y de lo que se pierde y yo valoro la vivienda de protección oficial o pública y lo que se gana allí, o sea yo quiero dejar esto bien claro porque...

**El Arquitecto Municipal dice:** Si sí

**Don Vicente dice:** Y la empresa tiene que ganar dinero porque esto funciona así.

**El Arquitecto Municipal dice:** La empresa compraría por el 2005 imagínate, le compró la mitad a los Gómez y la mitad a unos Abreu de Santa Cruz de La Palma y yo creo que la operación se pudo manejar en un par de cien millones de pesetas tranquilamente, hace una burrada de años ahí muerto, imagínate lo que ha sufrido esa empresa porque estamos hablando de lo que van a ganar y le salió mal. ¿Por qué? Porque el Plan Parcial tardó una burrada de años, porque no sale ningún plan parcial, esa empresa metió ahí un montón de dinero hace... Es que puede ser por el 2005 cuando compraron, ya eso desequilibra, han metido ahí una burrada de dinero y no han visto un duro y ahora siguen para delante, vale. ¿Van a ganar más? Ojalá ganen porque van de culo, o sea cuando compras un suelo de esos y tardas 15 años en moverlo, es que ya ese dinero se te ha devaluado una burrada, lo pagaron carísimo.

**Don Carlos dice:** No, yo no digo, es que tienen que ganar dinero, pero lo que yo veo es que a lo mejor sólo vayan a especular con el suelo, con este convenio, es la única preocupación. Demás, beneficio para el pueblo, pues sí, pero que vayan sólo a especular con el suelo.

**El Arquitecto Municipal dice:** Sí, yo la preocupación la entiendo, pero cuando haces un plan general también con todos los solares, también siempre aparecen solares y nunca sabes si se va a especular, sino, el mundo inmobiliario...

**El Sr. Presidente dice:** Gracias Rosendo por la explicación.

**Pregunta el Arquitecto Municipal:** ¿Hoy no se decide nada de todas maneras?

**Responde el Sr. Presidente:** No, gracias Rosendo por la explicación, yo creo que esta Administración tiene mucha suerte de contar contigo.

**El Arquitecto Municipal dice:** Yo he estado varios días mirándome esto para hacer el informe.

**El Sr. Presidente dice:** Compañero Carlos, compañero Vicente, gracias por el debate, yo simplemente también quiero dejar claro que desde el punto de vista de nuestro Grupo de Gobierno intentamos ser pragmáticos, es decir, que siempre nos llenamos la boca diciendo que hay que facilitar a los inversores que inviertan en Tazacorte y no salgan corriendo. Tazacorte y en general en La Palma, yo creo que ese es el problema que tenemos, yo creo que esta herramienta de convenio es una forma que tenemos para darle seguridad a esta empresa en concreto. También sin





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*ir en contra de tu postura ni mucho menos hablamos de ganar dinero, pues ustedes son del sector y yo creo que también trabajan para ganar dinero y yo personalmente digo, ojalá esta empresa gane bastante dinero para que se anime y siga invirtiendo en Tazacorte o en nuestra Isla que creo que en infraestructura alojativa, pues lo necesitamos. Simplemente pues comentarles eso, que no hay otra intención sino de aprobar este Convenio desde el punto de vista que estos solares llevan ahí sin construir muchos años, que sea algo real este proyecto residencial en El Hornito y sobre todo que podamos desarrollar en nuestro municipio viviendas sociales que creo que lo necesitamos y nuestra intención es pues eso, ser operativos, ser pragmáticos y que esos solares que hoy no están en uso, pues se pongan en valor tanto residencial como social y creemos que este Convenio va a ser una herramienta importantísima para ponerlos en valor, simplemente esa es nuestra intención. Si les parece bien pasamos a votación.*

*No suscitando más debate el asunto, la Comisión Informativa de Obras Municipales, Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, acuerda por tres votos a favor, dos del Grupo Municipal Nueva Canarias y uno del Grupo Municipal Unión Bagañeta y dos abstenciones, una del Grupo Municipal Socialista y una del Grupo Municipal Mixto, elevar el siguiente dictamen favorable al Pleno de la Corporación:*

**Primero.-** Aprobar la suscripción del CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA Y PUERTO DE TAZACORTE Y LA MERCANTIL INMO-BEST GALAICA 2006, S.L. EN RELACIÓN AL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL EL HORNITO ZSR 1-3.

**Segundo.-** Remitir el presente acuerdo ala mercantil INMO-BEST GALAICA 2006, S.L., para su conocimiento y efectos procedentes.

**Tercero.-** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente o concejal en quien delegue para la firma del Convenio y de cuantos documentos sean necesarios para la ejecución de este acuerdo."

**Toma la palabra el Sr. Alcalde-Presidente del Grupo Municipal Nueva Canarias, Don Juan Miguel Rodríguez Acosta, diciendo:** Esto es un tema que ya se ha visto y se ha informado por los Técnicos Municipales, se ha visto en la Comisión Informativa de Obras. ¿Alguna intervención? Por lo que me han dicho bastante extensa fue la Comisión y el debate que existió.

**Toma la palabra Doña Carmen María Acosta Acosta, portavoz del Grupo Municipal Socialista, diciendo:** Yo le paso la palabra al compañero que estuvo en la Comisión. Sí me gustaría, porque nos despistamos en el primer pleno ordinario que hubo, agradecer al Grupo de Gobierno actual la disponibilidad de poner los plenos en horario de tarde y comisión, ya que en la legislatura pasada pues se pedían y nunca se hacían, así que, por parte del Grupo Socialista darle las gracias.

**Toma la palabra el Sr. Concejal del Grupo Municipal Socialista, Don Vicente Méndez Gómez, diciendo:** Si, gracias Sr. Alcalde, seré breve. Ya dejamos claro en la Comisión que habían algunos aspectos técnicos del informe que se nos presentaba del despacho de Abogados, Arquitectura y Urbanismo que





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

resultaba un tanto controvertido y bueno, nos generaba unas ciertas dudas sin cuestionar la competencia técnica de los profesionales que redactaron el informe. Sí me gustaría hacer mención a un aspecto en particular, olvidé mencionar que se refiere al método que se utilizó para valorar el suelo, que en este caso fue un residual estático, ya sé que esto les sonará a castañas, pero entiendo que el residual que además debía realizarse para estimar el valor de los suelos era el residual dinámico por ser suelos no consolidados, ser urbanizables.

Vemos aspectos favorables en la operación, en la puesta a disposición del suelo para viviendas de protección o como el Sr. Arquitecto Municipal especuló, la posibilidad de viviendas sociales. Hay un cierto beneficio en la operación, pero sin embargo de los 8.000 m<sup>2</sup> construibles de techo en el sector, 4.000 de ellos eran VPO que perdemos la posibilidad de tener en el municipio con un valor máximo de venta, pues asequible. En las diferentes modalidades y regímenes de precios para las VPO, el máximo como dije en la Comisión era de 1.300,€ el m<sup>2</sup> lo cual hace que un piso de tres habitaciones puedan estar rondando como máximo los 115.000 € aproximadamente.

No queríamos que se nos pasara también una breve observación, que no queremos que resulte poco elegante, pero resulta que la empresa que pretende desarrollar esos suelos tiene su sede aquí en el municipio y bueno, coincide con un local próximo a los círculos políticos del municipio ¿no? Entonces, bueno, en este sentido nos llama la atención simplemente, no queremos hacer ninguna insinuación, pero sí nos resulta llamativo, gracias.

Sí, vamos a votar abstención tal y como hicimos en la Comisión.

**Dice el Sr. Alcalde-Presidente:** Yo la verdad es que no quiero abrir mucho el debate, ayer no teníamos nada y hoy tenemos algo más, esa sería la reflexión mía, en materia de vivienda yo les puedo hablar un rato, por ejemplo lo último que se ha hecho en estos últimos 25 años en materia de vivienda de VPO en Tazacorte.

Cuando hablamos de viviendas asequibles también tenemos que ver el contexto ciudadano, social y económico que tenemos y donde vemos que la demanda en este municipio se centra desgraciadamente en vivienda de régimen de alquiler donde único y exclusivamente pueden pagar los vecinos el 12% de su capacidad económica. Si hablamos de viviendas de venta o que estén acogidas al régimen público que estamos hablando en torno a los 1.500 € o más de 1.300 €, yo cuando perdí el hilo de la VPO porque ya hace seis años que no tenemos plan de vivienda, estaba en torno a los 1.300 €, yo creo que está ahora en torno a los 1.500 € de adquisición y tú bien has dicho que está en torno a los 115.000 €. Las familias que están en Tazacorte que tienen necesidad de vivienda tienen que acogerse a un régimen de vivienda de VPO en régimen de alquiler, esa no las construye ninguna iniciativa privada, solamente y exclusivamente la pública. ¿Por qué? Porque no renta ni da beneficios y en la cual la amortización por parte digamos que del estamento público, si la hipoteca le ponemos un horizonte de 20 o 25 años para el erario público supone más de 40 esa amortización y es la única posibilidad que tenemos de desarrollar viviendas de VPO en régimen de alquiler, no de venta porque las rentas que tenemos son las que tenemos y no vamos a decir experiencias que han sido positivas y experiencias que ha habido negativas. Todavía hay viviendas en régimen especial y régimen general tipo 1 esperando que estén a la venta, han tenido unas solicitudes bestiales, pues ahí tenemos el tema de Nueva Dimensión Canaria 45 viviendas en régimen especial esperando a que haya compradores. Parece que tenemos que dirigir la acción política y el trabajo





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

indicado a las rentas sociales y económicas que tenemos en el municipio. Estoy convencido de que en materia de vivienda estas viviendas saldrán y este suelo y lo que se intenta ahora es la firma de un convenio con la autorización a través de este convenio urbanístico para que se faculte la firma del convenio, de que este suelo que al final queda en propiedad del Ayuntamiento que después le cede la vivienda saldrán, experiencias de esas ya hay. El Ayuntamiento compró en su momento las viviendas de la C/ Doctor Morales a la C/ Ramón y Cajal donde están las últimas 21 viviendas y salió en régimen de alquiler. ¿Sabes cuánto era la demanda? Para 21 viviendas habían casi 100 peticionarios, al día de hoy peticionarios para régimen de compra de viviendas VPO en Tazacorte no hay ninguno. Personas que paguen una hipoteca y pagarla mensualmente y llegar a los tres meses que tengan impagos y procede el embargo, no hay gente para comprar viviendas en régimen de venta, sólo hay gente que demanda vivienda en régimen de alquiler y entonces vemos la situación socio-económica que tenemos. Salieron esas 21 viviendas, también salieron las 23 de San Miguel, el suelo que vamos a tener es un suelo que de alguna manera ayer no teníamos y que mañana le vamos a pasar a ofertar al Gobierno de Canarias, a la Dirección General y al Instituto Canario de la Vivienda y a la Consejería que competa para que las construya y en eso pensamos con vuestra colaboración, puesto que la Consejería y el Instituto Canario de la Vivienda está en manos del Partido Socialista, yo al Partido Socialista no le pido una abstención sino le pido que nos vote a favor.

En cuanto a hacerle las cuentas al promotor, de las cuentas podemos hablar mucho, yo no me voy a meter en el bolsillo de cada uno, todos sabemos que los inversores vienen a ganar dinero y no a perder, pero lo que está claro es que si hablamos del Hornito, curiosamente lleva 14 años parada esa zona, hoy estamos facilitando si hay acuerdo para que se descongestione esa zona. ¿Qué vamos a ganar? Pues podemos ganar de cara al futuro que esas viviendas que se construyan en el suelo que le queda hoy al Ayuntamiento, aparte de las licencias municipales y aparte el 10% de las cesiones obligatorias y ayer no teníamos eso. Por eso les digo que se sumen hoy y que no hagan errores del pasado porque alguien apostaba cuando se hacían las 65 viviendas de la curva de Marina que no salían y salieron, alguien apostaba que no salían las 63 viviendas de la C/ Pedro José Viña y salieron y así hasta un número de 280 viviendas de VPO que se hicieron en Tazacorte y todas salieron.

Lo que les pido es la participación, vayan a la Consejería de turno y colaboren estrechamente con nosotros porque de lo que se trata hoy es de dar vivienda a las personas que verdaderamente lo demandan, y que no lo va a hacer ningún promotor privado y no queda sino en manos de lo público y que hoy contamos con ese suelo porque las rentas no dan más. Ningún bagañete se puede permitir el lujo o la gran mayoría de ir como usted dice a una hipoteca de 115.000 € y yo creo que eso ya no hace falta ni estadísticamente sino socialmente lo vemos.

Yo termino ya con esto y yo no sé si hay más debate porque ya el debate lo conocemos y yo sí les pediría pues ese acuerdo de que fuera por unanimidad y que nos sumáramos todos porque no estamos haciendo ninguna ilegalidad. Lo contempla la Ley, la posibilidad de lo que se está haciendo hoy, están los informes favorables tanto jurídicos como técnicos y usted sabe que tiene experiencia digamos de alguna manera ha estudiado dentro de la rama a nivel técnico de que el tema que se está efectuando y es legal, súmase y no se quede fuera.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**Doña Carmen dice:** Si me permite Sr. Presidente, el hecho de que el Grupo Socialista se abstenga no quiere decir que estemos en contra de que se hagan viviendas sociales. Sabemos efectivamente la necesidad que hay en el municipio de vivienda que creemos que es incluso un tema que tiene la suficiente importancia para convocar un Pleno Extraordinario para hablar de ese tema y de los alquileres vacacionales y del incremento de los alquileres y por qué la gente ya no puede venir a vivir a Tazacorte porque están súper altos. Eso es un tema súper importante que creemos que podemos debatirlo en un Pleno sólo dedicado a eso. La abstención del Grupo Socialista es simplemente porque no ve claras algunas cosas, no es porque no estemos a favor de que se trabaje porque haya vivienda y por supuesto que trabajaremos porque si eso es viable y la Consejería la lleva el Partido Socialista, por supuesto que nos va a tener aquí para trabajar y para que eso sea posible. No tiene nada que ver con el sentido del voto, que es un sentido porque no tenemos muy claro... Quizás esa falta de información, quizás pues hay cosas que no se ven claras y por eso nos abstenemos y no votamos en contra, nada más.

**El Sr. Alcalde-Presidente dice:** Vale.

**Toma la palabra el portavoz del Grupo Municipal Mixto, Don Carlos Miguel Martín Gómez, diciendo:** También es clarificar el sentido del voto, va a ser una abstención como en la Comisión y es por eso, porque hay cuestiones que se escapan y los informes están ahí sí, pero usted ha dicho que ha hablado de las viviendas de VPO en régimen de propiedad que han sido bastantes, entonces hay una cantidad importante de viviendas y hay otra cantidad importante de viviendas sociales, pero hay gente que también opta por la primera modalidad, las VPO. Sí hay gente que es reacia aunque te apuntes y quieras acceder a una vivienda social, sé que la economía de Tazacorte no es la más fuerte de la Isla o de Canarias, pero bueno, hay cuestiones que se escapan que también van a hacer que nos abstengamos. Como hemos hecho en la Comisión, que le vuelvo a decir que no es un voto en contra, que si salen viviendas sociales, bienvenidas sean, pero bueno es eso, sólo apuntar el sentido de la abstención, repetir que no es un voto en contra sino veremos lo que va sucediendo con dicho convenio, muchas gracias.

**El Sr. Alcalde-Presidente dice:** Bueno, yo mucho lo lamento, procedemos a la votación

No suscitando más debate el asunto, el Pleno de la Corporación acuerda por siete votos a favor, cuatro del Grupo Municipal Nueva Canarias y tres del Grupo Municipal Unión Bagañeta y cuatro abstenciones, tres del Grupo Municipal Socialista y una del Grupo Municipal Mixto:

**Primero.-** Aprobar la suscripción del CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA Y PUERTO DE TAZACORTE Y LA MERCARTIL INMO-BEST GALAICA 2006, S.L. EN RELACIÓN AL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL EL HORNITO ZSR 1-3, cuyo tenor literal es el siguiente:





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

## **“CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA Y PUERTO DE TAZACORTE Y LA MERCANTIL INMO-BEST GALAICA, SL EN RELACIÓN AL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL “EL HORNITO” (ZSR 1-3).**

**En La Villa y Puerto de Tazacorte, a de de 2019**

### **1. OBJETO Y PROMOTOR**

La presente propuesta de Convenio Urbanístico de planeamiento se encuentra promovida por **D. JOAQUÍN RAMÓN TERUEL SANJURJO**, con DNI/NIF 46.900.034-K, en su condición de representante legal de la mercantil **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, con CIF B-70051081, y domicilio social en la calle Primero de Mayo nº4, 38770, Tazacorte, Isla de San Miguel de La Palma.

Se encuentra precedida la nueva propuesta, que no altera sustancialmente la anterior, por la presentada por **Inmo-Best Galaica 2006, SL** al **Ayuntamiento de Tazacorte** mediante instancia de fecha 12 de abril de 2019, solicitando la suscripción de un Convenio Urbanístico con dicho Ayuntamiento, así como el posterior inicio y apertura del expediente de Modificación del PGO en lo referente a la nueva adscripción de suelo urbano consolidado a la construcción de vivienda protegida, así como de la ordenación pormenorizada del sector urbanizable residencial “El Hornito” ZSR 1-3, que se describirá en adelante.

En la propuesta que se presenta, se propone que el promotor de la Modificación Puntual del PGO sea así mismo **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, debiendo formalizarse con carácter previo el correspondiente Convenio urbanístico en el que se recojan los términos y condiciones acordadas respecto a la propuesta realizada por **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, y su posterior suscripción.

El presente documento tiene carácter de Convenio Urbanístico conforme se determina en el artículo 288.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, **LSENPC**), así como en el artículo 49 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, (en adelante, **RGE**) mediante los cuales se faculta a los municipios a la suscripción de Convenios urbanísticos con personas públicas o privadas, en el ámbito de su esfera de competencias, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de la LSENPC, incluso antes de la iniciación formal de éstos, sobre la base y el respeto de los principios de transparencia y publicidad.

### **2. DOCUMENTACIÓN**

Conforme se determina en el artículo 289 LSENPC todo convenio urbanístico deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

que establezca la legislación, especialmente lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, *del Régimen Jurídico del Sector Público* (en adelante **LRJSP**), y el artículo 7 del Decreto 11/2019, de 11 de febrero, *por el que se regula la actividad convencional y se crean y regulan el Registro General Electrónico de Convenios del Sector Público de la Comunidad Autónoma y el Registro Electrónico de Órganos de Cooperación de la Administración Pública de la comunidad Autónoma de Canarias*. Así mismo se ha de aportar la documentación determinada en el artículo 290 LSENPC y artículo 50 RGE.

### 3. NATURALEZA Y ALCANCE

El presente Convenio se formula entre el **Ayuntamiento de Tazacorte** y la entidad privada **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, para la preparación de la Modificación del Plan General de Ordenación, respecto al sector urbanizable ordenado residencial “El Hornito” (ZSR 1-3), así como a la ordenación pormenorizada del ámbito urbano La Villa - Casco (SUC 1-1), planteándose, por tanto, antes de la iniciación formal de la misma.

Se trata de un convenio urbanístico, de carácter preparatorio, previo a la formulación del instrumento de planeamiento, necesario para el inicio del procedimiento, cuyo alcance se limita principalmente a la ordenación pormenorizada del sector urbanizable de El Hornito, e indirectamente al ámbito urbano La Villa-Casco (SUC 1-1).

Conforme se determina en el artículo 288 LSENC, el **Ayuntamiento de Tazacorte** se encuentra facultado para la suscripción de un convenio urbanístico con los titulares de los terrenos que comprenden el sector urbanizable ZSR 1-3 “El Hornito”, para la modificación de la ordenación pormenorizada resultante del Plan Parcial aprobado para dicho sector, dentro del marco jurídico de la LSENC y sus Reglamentos.

La suscripción del referido convenio es previa al inicio de la tramitación administrativa en tanto se ha de concertar en el mismo la reubicación, dentro de la ordenación urbanística del PGO, de la obligada reserva de suelo destinada a VPP, así como la materialización del 10% del aprovechamiento medio lucrativo del citado Plan Parcial.

En el apartado 3 del artículo 291 LSENC se prevé la posibilidad de incorporar el convenio suscrito dentro del documento de Modificación del PGO, exigiéndose en este caso la inclusión íntegra de la documentación de éste. Si tras la información pública se produjeran alteraciones al convenio suscrito, habrán de transmitirse éstas a la otra parte, para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia.

Conforme se determina en el apartado 1 del artículo 292 LSENC los convenios preparatorios de la modificación del planeamiento urbanístico deberán ser aprobados por el mismo órgano que tenga que revisar la modificación, es decir por el **Ayuntamiento de Tazacorte**.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

#### 4. ÁMBITO FÍSICO OBJETO DEL CONVENIO Y DATOS REGISTRALES DE LOS TERRENOS

El objeto del presente Convenio se corresponde con el sector urbanizable ordenado “El Hornito” ZSR 1-3, conforme a la delimitación del Plan Parcial de Ordenación en vigor, que lo ha ordenado pormenorizadamente, cuya superficie total asciende a la cantidad de ONCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (11.538 m<sup>2</sup>), y concretamente con las unidades de zona resultantes de dicha ordenación, destinadas a uso residencial de viviendas de protección pública, es decir, las parcelas siguientes:

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE
		M <sup>2</sup> s
1	Edificación cerrada EC (VPO Pública)	584,41
2	Edificación cerrada EC (VPO Pública)	584,92
3	Edificación abierta alineada a vial EAA (VPO Privada)	1.007,96
6	Edificación de Libre Composición LC (VPO Privada)	1.410,93
TOTAL		3.588,22

Así mismo se corresponde con el solar de forma trapezoidal, con una superficie neta de **826 m<sup>2</sup>s**, conforme a la medición aportada, situado en el ámbito urbano de La Villa, con tres frentes a calles y a una medianería de edificación existente en su límite Norte. Limita al Suroeste a la Calle Pedro José Viña Díaz, y al Este y Suroeste a calles urbanizadas.

Datos registrales: Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, Sección Tazacorte, Finca número 6.457 m<sup>2</sup>, Tomo 2053, Libro 107, Folio 211, Inscripción 6ª.

Descripción. URBANA: Solar situado en el término municipal de Tazacorte, conocido por Florida Fanegueta, con una superficie de OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (**888,00 m<sup>2</sup>s**). Linda: al NORTE, parcela que se determinará como resto; al SUR, carretera general de Los Llanos a Tazacorte; al ESTE, resto de la finca de que procede por segregación, de Isabel y Antonio Escudero Murrieta; y, al OESTE, calle Pedro José Viña Díaz. Esta finca se forma por segregación de la número 6321, al folio 166 del Tomo 1901. Esta finca tiene a su favor, como predio dominante, sobre la finca 6321 de Tazacorte, una servidumbre de paso para personas y vehículos con el objeto de que los titulares de plazas de aparcamiento o cuartos trasteros en la planta de sótano del prediodominante, puedan acceder al mismo desde la calle Pedro José Viña Díaz, a través del garaje de la finca sirviente, su rampa y la zona de circulación y maniobra del garaje. Los gastos de





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

conservación, reparación, alumbrado y mantenimiento que tengan su origen en los elementos comunes especiales de los garajes dominante y sirviente, se distribuirán entre todos los titulares en ambos garajes, por avas partes iguales, asignando una ava parte a cada trastero, y dos avas partes a cada plaza de aparcamiento. Por pertenecer ambos predios, dominante y sirviente a la entidad "NUEVA DIMENSION CANARIA GESTIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL", esta servidumbre se entiende constituida bajo la condición suspensiva consistente en que se produzca la enajenación a un tercero de una de las fincas o de una participación indivisa de cualquiera de ellas.

#### Cargas.

Esta finca tiene la CALIFICACION PREVIA A LA PROVISIONAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCION DE REGIMEN GENERAL BASICO, concedida por cédula expedida en Santa Cruz de Tenerife por don Jerónimo Fregel Pérez, Director del Instituto Canario de la Vivienda, de fecha nueve de noviembre del año dos mil siete, en el expediente número 38-1G-099/07-45, del Régimen General Básico, se concede la CALIFICACION PREVIA A LA PROVISIONAL DE VIVIENDA PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE REGIMEN GENERAL BÁSICO, para la construcción de TREINTA Y OCHO VIVIENDAS con una superficie útil total de DOS MIL SETECIENTOS VEINTITRES EUROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS siendo el precio máximo de venta de mil doscientos ochenta y un euros con veintiocho céntimos por metro cuadrados, a los únicos efectos del inicio de la tramitación del expediente, y sin que suponga, en ningún caso, el reconocimiento de derecho alguno a la obtención de financiación cualificada para la promoción de las viviendas. Así resulta del documento privado suscrito por don Gerardo Badillo Julián, en su condición de Consejero Delegado de la entidad Nueva Dimensión Canarias Gestión y Desarrollo Inmobiliario, S.L.U., con fecha dos de Julio del año dos mil nueve y de la cédula al principio descrita, que ha sido inscrita al margen de la inscripción 2ª, al folio 107 del tomo 1940, con fecha trece de Julio del año dos mil nueve.

Datos catastrales. Solar sin edificar, situado en la calle Pedro José Viña Díaz, de la Villa de Tazacorte, con una superficie de **870 m<sup>2</sup>s** y con la referencia catastral número 3516130BS1731N0000RX.

## **5. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

El artículo 50 de la LRJSP, en relación con el artículo 289 de la LSENPC, establece como trámite preceptivo para la suscripción de convenios y sus efectos, la realización por parte del órgano proponente del convenio, de una memoria justificativa que acompañe al convenio de colaboración.

La presente Memoria justificativa se organiza en un primer apartado de antecedentes respecto al planeamiento urbanístico municipal vigente, cuya modificación se concerta; un segundo apartado en el que se pone de manifiesto la necesidad y oportunidad del convenio; un tercer apartado en el que se analiza el impacto económico que resultaría de la ejecución de la





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

modificación urbanística concertada, y por último se analiza el carácter no contractual y no subvencional de la actividad en cuestión.

### 5.1. Antecedentes

- I. El Plan General de Ordenación del municipio de Tazacorte, fue aprobado de forma definitiva y parcial por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión celebrada el 28 de julio de 2004, publicada en el BOC núm. 206, de 9 de noviembre del mismo año. La publicación íntegra del Texto Refundido se llevó a cabo en el BOP núm. 175, de 15 de diciembre de 2004.

Los ámbitos suspendidos, salvo el relativo al uso turístico, resultaron aprobados mediante acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 6 de abril de 2005, cuya publicación se realizó en el BOC núm. 168, de 26 de agosto de 2005.

- II. Mediante Acuerdo de la COTMAC de fecha 2 de octubre de 2015 se toma conocimiento de las Sentencias de 27 de febrero de 2013 del TSJC y de 6 de mayo de 2015 del Tribunal Supremo que decretan la nulidad de las determinaciones relativas a la SUC 2.1 Los Tarajales, y los sectores urbanizables Barranco Tenisca-Puerto (ZSR 2.1) y Barranco Tenisca (ZSR2.2), publicándose dicho Acuerdo en el BOC núm. 207, de 23 de octubre de 2015.

- III. En el vigente PGO se recoge un sector de suelo urbanizable de uso residencial denominado **“El Hornito” ZSR 1-3**, con una superficie de 11.538 m<sup>2</sup>, una edificabilidad bruta máxima de 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una densidad máxima de 61viv./ha, cuyo Plan Parcial que lo ordenó pormenorizadamente resultó aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario del **Ayuntamiento de Tazacorte**, adoptado en sesión plenaria celebrada el 22 de abril de 2013, una vez fueron incorporadas al documento las observaciones técnicas señaladas en el acuerdo de la COTMAC de fecha 21 de octubre de 2012. La publicación de dicho Acuerdo se realizó en el BOC núm.52, de fecha 15 de marzo de 2014. La Publicación íntegra de las Normas Urbanísticas del referido Plan Parcial se realizó en el BOP núm. 45 de 4 de abril de 2014.

De la ordenación pormenorizada del Plan Parcial resultan las correspondientes unidades de zona, una vez corregidas las superficies de las parcelas P1 y P2 que figuran en los apartados 5.3.1 “Parcelas residenciales” y 2.4 “Usos , superficies y edificabilidades por parcelas”, así como la columna de las superficies edificables, de la Memoria, recogidas en el siguiente cuadro:





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

PARCELA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	Nº MAX. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	
				M <sup>2</sup> s	M <sup>2</sup> c/ M <sup>2</sup> s	M <sup>2</sup> c
1	RESIDENCIAL	Edificación cerrada EC (VPO Pública)	12	584,41	1,6	935,06
2	RESIDENCIAL	Edificación cerrada EC (VPO Pública)	12	584,92	1,6	935,87
3	RESIDENCIAL	Edificación abierta alineada a vial EAA (VPO Privada)	10	1.007,96	1,2	1.209,55
4	RESIDENCIAL	Edificación abierta alineada a vial EAA	5	543,02	1,2	651,62
5	RESIDENCIAL	Edificación de Libre Composición LC	21	3.057,73	0,82	2.507,34
6	RESIDENCIAL	Edificación de Libre Composición LC (VPO Privada)	10	1.410,93	0,82	1.156,96
7	EL	Espacio Libre Público con uso deportivo complementario	----	2.217,64	-	-
8	D-SC	Deportivo y social	----	739	0,19	140,41
	VIARIO (acera y calzada)	VIARIO (acera y calzada)	----	1.392,39	-	-
TOTALES			70 viv.	11.538,00	Lucrativa 7.536,82 m <sup>2</sup> No lucrativa 140,41 m <sup>2</sup>	
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO A VPO					4.237,44
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO A VPO PÚBLICA					1.870,93
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO A VPO PRIVADA					2.366,51

De esta tabla se deduce que el 56,22% del aprovechamiento lucrativo del sector se destina a viviendas acogidas a algún régimen de protección, lo que se traduce en un total de 44 viviendas con un ratio de 96,30 m<sup>2</sup>c/viv., que equivale a 77,04 m<sup>2</sup> útiles/viv.

IV. La totalidad de los terrenos ordenados corresponden a la mercantil **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, configurados por dos fincas, cuyos datos registrales son los siguientes:

- Finca A

Título: Escritura de compraventa otorgada por Faloca,SL a favor de **Inmo-Best Galaica,SL**, en Los Llanos de Aridane, el 17 de agosto de 2006, ante la Notaria del Ilustre Colegio de las islas Canarias, D<sup>a</sup> Inmaculada Molina Pilar, con el número de protocolo 1.401.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, Tomo 945, Libro 37, Folio 143, Finca número 3.334, Inscripción 5<sup>a</sup>. Superficie registral 6.992 m<sup>2</sup>.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

Datos catastrales: Parcela situada en calle Primero de Mayo número 10, en el paraje “El Hornito” y referencia catastral 3311301BS1731S0000UU. **La superficie según Catastro asciende a 6.314 m<sup>2</sup>.**

La superficie según medición asciende a **6.291,87 m<sup>2</sup>.**

- Finca B

Título: Escritura de compraventa otorgada por D<sup>a</sup> Violeta-Eloisa Pérez Martín, D. Eduardo José Rodríguez Pérez, D. Juan-Francisco Rodríguez Pérez y D. Jorge-Antonio Rodríguez Pérez, a favor de **Inmo-BestGalaica,SL**, en Los Llanos de Aridane, el 17 de agosto de 2006, ante la Notaria del Ilustre Colegio de las islas Canarias, D<sup>a</sup> Inmaculada Molina Pilar, con el número de protocolo 1700.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, Tomo 899, Libro 35, Folio 125, Finca número 723, Inscripción 10<sup>a</sup>.

Superficie registral: **6.154 m<sup>2</sup>.**

Datos catastrales: Se encuentra constituida por dos parcelas catastrales. Parcela situada en el barrio de San Borondón 4<sup>a</sup> y referencia catastral 3510401BS1731N0001FM, con una superficie de 4.102 m<sup>2</sup>, y la Parcela nº200, polígono 5, situada en paraje “El Hornito” y referencia catastral 38045A00502000000OF, con una superficie de 1.281 m<sup>2</sup>. **La superficie de ambas parcelas asciende según Catastro a 5.383 m<sup>2</sup>.**

La superficie según medición asciende a **5.647,64 m<sup>2</sup>.**

- V. Para la ejecución de las obras de urbanización se prevé un **SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO**, cuya determinación habrá de realizarse por el **Ayuntamiento de Tazacorte** conforme se determina en el artículo 60 del vigente Reglamento de Ejecución del Planeamiento (en adelante, **REP**) en desarrollo de la LSENC. Así mismo, conforme se determina en el artículo 61.1 REP, el Ayuntamiento habrá de establecer el **SISTEMA DE CONCIERTO** al tratarse de propietario único.
- VI. Conforme al apartado 2 del Plan de Etapas del Plan Parcial, se establece un plazo máximo de 24 meses para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Dicho plazo se cuenta a partir de la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada. Toda vez que dicho acuerdo no se ha producido, no se ha iniciado aún el cómputo de dicho plazo.
- VII. D. JOAQUÍN RAMÓN TERUEL SANJURJO, en su condición de representante legal de la mercantil **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, presentó instancia en fecha 12 de abril de 2019, a la que se acompaña documento justificativo, solicitando al **Ayuntamiento de Tazacorte** el inicio y apertura de la Modificación del PGO en lo referente a la nueva





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

adscripción de suelo urbano consolidado a la construcción de vivienda protegida, así como de la ordenación pormenorizada del sector urbanizable residencial “El Hornito” ZSR 1-3, para lo que se precisa previamente la formalización de un Convenio urbanístico en el que se recojan los términos y condiciones acordadas respecto a la propuesta realizada por **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, y su posterior suscripción.

Dicha propuesta se sustancia fundamentalmente en la pretensión por parte de **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, de liberar al sector de la obligación derivada del Plan Parcial aprobado por la que se destinan las parcelas P1, P2, P3 y P6, con unas superficies de 584,41 m<sup>2</sup>, 584,92 m<sup>2</sup>, 1.007,96 m<sup>2</sup> y 1.410,93 m<sup>2</sup>, respectivamente, a albergar un total de 44 viviendas sometidas a régimen de Protección Pública (VPP), para lo que ofrece al Ayuntamiento en cesión un solar con una superficie de 826 m<sup>2</sup> situado en la Calle Pedro José Viña Díaz de la Villa de Tazacorte, que compensaría así mismo el 10% del aprovechamiento medio lucrativo localizado en la parcela P1 por el Plan Parcial.

La modificación propuesta se ampara en el artículo 137.B.d) de la LSENC, por el que se permite destinar y ubicar libremente el 30% de la edificabilidad residencial exigida a la construcción de viviendas protegidas, dentro del conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial.

- VIII. El solar propuesto en permuta por **Inmo-Best Galaica 2006, SL** al **Ayuntamiento de Tazacorte**, se encuentra clasificado en el PGO vigente como suelo urbano consolidado, asignándole la zona correspondiente a la tipología de Edificación Cerrada de 4 plantas de altura (EC 4p). Le corresponde un coeficiente de edificabilidad de 3,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s según el artículo 98.2 de la normativa urbanística de ordenación pormenorizada del PGO, que supone un aprovechamiento edificatorio de **2.643,20 m<sup>2</sup> construidos**, con una capacidad de acogida de 27 viviendas manteniendo el ratio de 96,30 m<sup>2</sup>c/viv.

## 5.2. Necesidad y oportunidad

### 5.2.1. Análisis de la edificabilidad asignada en la ordenación urbanística del PGO a la construcción de vivienda protegida.

El Plan General de Tazacorte, aprobado definitivamente en julio de 2004, se formuló y tramitó conforme al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en los que nos afecta, se aplicó el artículo 32 A) 8) por el que se obligaba a adscribir en el conjunto del PGO, suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, **debiendo ser esta adscripción en ningún caso inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de**





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial**, impidiéndose así mismo destinar más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

Tal innovación devino de la modificación operada en dicho artículo por la Disposición Adicional Segunda de Ley 19/2003 de Directrices. Ha de tenerse en cuenta que tanto en la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, como en el posterior Decreto Legislativo 1/2000, la adscripción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta limitada, en suelo urbano o urbanizable, no podía en ningún caso exceder el 50% del aprovechamiento del ámbito o sector, no estableciéndose exigencias de porcentajes mínimos al respecto.

Para dar cumplimiento a tal exigencia legal en la ordenación urbanística del PGO se adscribió a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública (VPP) un total de **20.379,18 m<sup>2</sup>construidos** (equivalente a un aprovechamiento global de 21.823,35 Udas.), que supone el **34,65% de la edificabilidad residencial total del Plan y el 37,11% del Aprovechamiento Global**.

Ha de considerarse que en los sectores urbanizables ZSR 2.1 y ZSR 2.2, que resultaron anulados por Sentencia del TS de 6 de mayo de 2015 se adscribían los porcentajes mínimos legales de suelo para la construcción de viviendas de Protección Pública (VPP), por lo que no influyen, una vez eliminados de la ordenación del PGO, en el cómputo general.

En la actualidad, en concordancia con el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 137 B d) establece, entre las determinaciones exigibles a la ordenación urbanística pormenorizada, que ***“en el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas”***.

Como consecuencia de lo cual, podemos determinar que en el supuesto de formularse cualquiera de los planes parciales previstos en el PGO para el desarrollo y ordenación de los tres sectores urbanizables de uso residencial que subsisten en la ordenación urbanística vigente, el porcentaje mínimo adscrito a la construcción de viviendas





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

protegidas ha de ser del 30%, a excepción del sector “El Hornito” para el que se determina un porcentaje mínimo del 50%.

Respecto a los cuatro ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC), salvo el ámbito Barrio de Taburiente (SUNC 2.1) en el que se adscribe la totalidad de la edificabilidad residencial a VPO, en los tres restantes se establece, en el PGO vigente, una horquilla porcentual entre el 20% y el 50%.

A efectos de la elaboración del siguiente cuadro, se adopta tanto para los ámbitos de suelo urbano no consolidado como para los sectores de suelo urbanizable, de uso residencial, los porcentajes mínimos exigidos de adscripción de suelo a la construcción de viviendas protegidas, alcanzándose el escenario más desfavorable posible, es decir, la menor reserva posible de suelo adscrito a la construcción de Viviendas Protegidas (VPP).

Ambito SUNC	UA	Superficie Edificable Total m2c	Nº Total de Viviendas	Aprov. Global Uda	% VPO	Edificabilidad asignada a VPO m2c	Aprovechamiento global asignado a VPO	Número de VPO (1)
SUNC 1-1 Casco	UA 1-1	3.479,20	26	3.827,12	20,00	695,84	765,42	6
SUNC 1-2 Casco	UA 1-2	5.799,20	51	5.857,19	20,00	1.159,84	1.171,44	10
SUNC 1-3 Casco	UA 1-3	4.681,60	41	4.728,42	20,00	936,32	945,68	8
SUNC 2-1 Barrio d	UA 2-1	3.596,80	31	3.201,15	100,00	3.596,80	3.201,15	30
<b>SUBTOTAL</b>		<b>17.556,80</b>	<b>149</b>	<b>17.613,88</b>		<b>6.388,80</b>	<b>6.083,70</b>	<b>53</b>
<b>Sector ZS</b>	<b>Codigo</b>							
Casco 1-1	ZSR 1-1 y ZS/SG 1-2	18.591,20	162	22.160,71	30,00	5.577,36	6.648,21	46
Casco 1-2	ZSR 1-2 y ZS/SG 1-3	14.582,40	127	17.382,22	30,00	4.374,72	5.214,67	36
El Hornito	ZSR 1-3	8.076,60	70	7.753,54	50,00	4.038,30	3.876,77	34
<b>SUBTOTAL</b>		<b>41.250,20</b>	<b>359</b>	<b>47.296,47</b>		<b>13.990,38</b>	<b>15.739,65</b>	<b>117</b>
<b>TOTAL</b>		<b>58.807,00</b>	<b>508</b>	<b>50.497,62</b>		<b>20.379,18</b>	<b>21.823,35</b>	<b>170</b>

(1) para la determinación del número de viviendas de VPO se adopta el ratio de **120 m² construidos/vda**, considerando que se establece un ratio de 150 m²c/vda por el PGO para la tipología de Vivienda Coletiva (Apartado 13.1 Memoria de Ordenación PGO)

% de edificabilidad asignada a VPO en la ordenación urbanística del PGO

34,65

% de Aprovechamiento global asignado a VPO en la ordenación urbanística del PGO

37,11

% de VPO dentro del número total de viviendas previstas en la ordenación urbanística del PGO

33,45

Exceso de edificabilidad residencial VPO respecto al 30% mínimo establecido (m²c)

2.737,08





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

En lo que interesa al presente Convenio, podemos concluir que la adscripción de edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial, alcanza el 34,65% respecto a la edificabilidad residencial total prevista en la ordenación urbanística del PGO.

**Como consecuencia de lo cual, disponemos de un excedente de 2.737,08 m<sup>2</sup>construidos, por encima de los 17.642,10 m<sup>2</sup>construidos que suponen el 30% de la edificabilidad residencial en SUNC y ZSR del PGO.**

Por último, se resalta y reitera que tal excedente se cuantifica adoptando los porcentajes mínimos posibles establecidos legalmente, es decir, el 20% en los ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC) y el 30% en los sectores urbanizables (ZSR).

#### **5.2.2. Justificación del objeto y contenido del convenio.**

##### **I. Respecto a la topología territorial**

El sector urbanizable “El Hornito” ZSR 1-3 se sitúa en el margen exterior sur de la vía de circunvalación que envuelve el ámbito urbano de la Villa de Tazacorte, quedando por tanto desarticulado de la trama urbana del núcleo principal, incorporándose al apéndice urbano lineal estructurado por la carretera Tazacorte – La Laguna LP-215 que constituye el núcleo de San Borondón.

Tal situación produce un cierto alejamiento funcional de los equipamientos y servicios de dicho núcleo, lo que produce una cierta ineficiencia en el acceso de los residentes en vivienda de protección pública a los servicios municipales.

En un análisis topológico de la ordenación urbanística del núcleo de La Villa respecto a la conveniencia e idoneidad de ubicar la dotación de vivienda de protección pública en sus distintas zonas, resulta obvio que la situación del sector “El Hornito” no es la más adecuada.

- ##### **II. Conforme se determina en el apartado 8.5 de la Memoria de Ordenación del Plan Parcial, ZSR 1-3 “El Hornito” el promotor se compromete a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Tazacorte la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, una vez equidistribuidos los beneficios y cargas derivados del proceso de planeamiento y urbanización. Dicha cesión se materializa en la**





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

parcela 1 de tipología EC, adscrita a la construcción de viviendas de protección pública.

El aprovechamiento global asignado por el PGO al sector urbanizable “El Hornito” asciende a 7.753,54 Uda., que se corresponde con una edificabilidad total de:

$$Sp=7.753,54 \text{ Uda.} / (1,0 \times 1,0 \times 0,96 \times 1,0) = \mathbf{8.076,60 \text{ m}^2\text{c.}}$$

**El 10% del aprovechamiento medio lucrativo se traduce en una edificabilidad de 807,60 m<sup>2</sup>c.**

La edificabilidad asignada a la parcela 1 del Plan parcial, con una superficie de 548,41 m<sup>2</sup>s, es de 936,00 m<sup>2</sup>c, superior a la obligada cesión del 10% A.M.

### **5.2.3. Coherencia de la propuesta de Convenio Urbanística presentada con la política municipal respecto a la vivienda protegida.**

El **Ayuntamiento de Tazacorte**, mediante Acuerdo municipal adoptado en diciembre de 2018, planteó una moción al Gobierno de Canarias en la que se proponía la adopción de medidas administrativas dirigidas a abordar con eficacia el grave problema de carencia de vivienda en el municipio, dirigidas a las familias que no puedan acceder al mercado libre de vivienda.

En la propia moción se propone al Gobierno de Canarias la adquisición de un porcentaje de viviendas construidas o en construcción que se encuentren en procesos concursales o próximas a subasta, así como la creación de una bolsa de vivienda municipal, cuyo objetivo sea la construcción de nuevas viviendas sociales y la creación de un fondo de viviendas en alquiler que ayuden a las familias necesitadas.

Esta novedosa iniciativa tuvo como objetivo *“luchar desde la administración local para que existan en el municipio viviendas sociales en régimen de alquiler dirigidas a las familias en riesgo de exclusión, dentro del derecho constitucional a un trabajo y una vivienda digna”*.

Mediante la propuesta de Modificación del PGO presentada por **Inmo-Best Galaica 2006, SL** al **Ayuntamiento de Tazacorte**, éste obtiene un suelo urbanizado, en condición de solar, inserto en la trama urbana del núcleo de la Villa-Casco, en tipología de vivienda colectiva, de 826 m<sup>2</sup>s, con un aprovechamiento de 2.643,20 m<sup>2</sup>c que posibilitan la construcción de una 27 viviendas de protección oficial, con plazas de aparcamiento en sótano, que permitiría poner a disposición del Gobierno de Canarias un suelo edificable de facto, poniendo en servicio un número considerable de





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

viviendas, en línea con la política municipal de creación de una bolsa de vivienda pública.

**Adquiere, por tanto, la presente propuesta el carácter de oportunidad**, que da directamente respuesta a una imperiosa necesidad social en el municipio, y que puede materializarse dentro de unos plazos razonablemente cortos.

### 5.3. Impacto económico

La concertación planteada entre el Ayuntamiento y la mercantil **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, se sustancia en lo siguiente:

- El Ayuntamiento **accede a suprimir**, mediante la correspondiente modificación del PGO, **la adscripción de la parcela 1 del Plan Parcial a VPO**, con una superficie de 548,41 m<sup>2</sup>s y un aprovechamiento edificatorio de 936,00 m<sup>2</sup>c, que tendría que recibir gratuitamente en ejecución del Plan Parcial, urbanizada y libre de cargas y gravámenes, en concepto de la obligada cesión del 10% del aprovechamiento medio lucrativo del Plan Parcial.
- **El Ayuntamiento admite la incorporación de dicha parcela 1 al sistema lucrativo** del Plan parcial manteniendo el uso residencial, con idéntico aprovechamiento edificatorio, pero en vivienda libre.
- **Inmo-Best Galaica 2006, SL entrega al Ayuntamiento como contrapartida** el solar con una superficie de 826 m<sup>2</sup>s situado en la Calle Pedro José Viña Díaz del ámbito urbano de La Villa – Casco (SUC 1-1) la Villa de Tazacorte, clasificado en el PGO vigente como suelo urbano consolidado, asignándole la zona correspondiente a la tipología de Edificación Cerrada de 4 plantas de altura (EC 4p). Le corresponde un coeficiente de edificabilidad de 3,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s según el artículo 98.2 de la normativa urbanística de ordenación pormenorizada del PGO, que supone un aprovechamiento edificatorio de **2.643,20 m<sup>2</sup> construidos**(826m<sup>2</sup>s x 3,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), equivalente a un aprovechamiento global de **2.918,09 Uda.**, con una capacidad de acogida de 27 viviendas manteniendo el ratio de 96,30 m<sup>2</sup>c/viv.

Para la determinación del impacto económico se hace necesario valorar la parcela 1 con uso de vivienda protegida pública (VPO) y tipología de edificación cerrada de dos plantas de altura, así como la correspondiente al solar compensatorio descrito anteriormente, manteniendo el aprovechamiento y las condiciones edificatorias del PGO, pero modificando el uso residencial a vivienda protegida (VPP).

#### Valoración parcela 1





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

Se valora como suelo urbanizado con un aprovechamiento edificatorio sobre rasante de 936,00 m<sup>2</sup>c, limitado a la construcción de viviendas de protección oficial, VPO, que por tanto se encuentran sometidas a un límite de precio máximo de venta, así como una renta máxima en su caso.

En las competencias en la regulación de las viviendas sometidas a régimen de protección pública es autonómica.

Para la valoración del suelo se ha de emplear el **método del valor residual** partiendo del valor máximo legal de venta establecido por el Gobierno de Canarias para el área geográfica donde se sitúa el término municipal de Tazacorte, con arreglo a lo establecido en la Ley 2/2003, de 30 de enero de Vivienda de Canarias, que en su artículo 66 establece que el precio de venta en ningún caso podrá realizarse por un precio superior al máximo que resulte de aplicación a la vivienda afectada según la normativa sobre viviendas protegidas, o en su caso de viviendas de protección oficial.

Conforme al artículo 12 del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2009-2012, relativo al Módulo Básico de la Comunidad Autónoma de Canarias *“Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Sexta de este Decreto, el módulo básico, definido de conformidad con el apartado 1 del artículo 9 del Real Decreto 2.066/2008, será con carácter general en la Comunidad Autónoma de Canarias, por su condición de insularidad ultraperiférica, un 10% superior al estatal, vigente en cada momento”*.

Conforme a la Disposición transitoria Sexta del referido Decreto 135/2009, relativa a la cuantía del Módulo Básico Canario, *“Hasta tanto no sea actualizado el Módulo Básico Estatal por el Consejo de Ministros, el Módulo Básico Canario queda fijado en 833,8 euros por metro cuadrado útil”*.

El Módulo Básico vigente en la actualidad es el establecido por el Consejo de Ministros en el año 2011, que se mantiene en la actualidad, cuantificado en 758 €/m<sup>2</sup>, incrementado para la Comunidad Canaria en un 10% que lo sitúa en 833,80 €/m<sup>2</sup>.

Considerando que nos encontramos en la zona geográfica C y que la promoción pública se acogerá al Régimen General el valor máximo legal de venta (VM) que resulta es el siguiente:

$$VM = 833.80 \text{ €/m}^2 \times 1,60 \times 1,15 = 1.534,19 \text{ €/m}^2$$

Aplicando el artículo 42 de la Norma ECO 805/2003, el Valor residual por el procedimiento estático del suelo que nos ocupa se calculará mediante la siguiente fórmula:





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$  siendo  $F$ = valor del terreno;  $VM$ = Valor unitario de venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado;  $b$ = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno;  $Ci$ = Coste unitario material de construcción del inmueble.

De los datos estadísticos extraídos de la Fundación CIEC para la tipología de vivienda colectiva en dos plantas de altura para VPO el precio de construcción asciende a 795 €/m<sup>2</sup> a los que hay que añadir el 34% correspondientes a gastos generales, financieros, honorarios facultativos, licencia y tasas, Notaría, Registro...etc.

El beneficio industrial se establece en el 6%.

$$F = (1.534,19 \text{ €/m}^2 \times 0.94) - (1,34 \times 795 \text{ €/m}^2) = 376,84 \text{ €/m}^2$$

$$Ft = 936,00 \text{ m}^2 \times 376,84 \text{ €/m}^2 = 352.722,24 \text{ €}$$

Valoración solar situado en la Calle Pedro José Viña Díaz del ámbito urbano de La Villa – Casco (SUC 1-1) la Villa de Tazacorte

De los datos estadísticos extraídos de la Fundación CIEC para la tipología de vivienda colectiva en cuatro plantas de altura en tipología de edificación cerrada para VPO el precio de construcción asciende a 760 €/m<sup>2</sup> a los que hay que añadir el 34% correspondientes a gastos generales, financieros, honorarios facultativos, licencia y tasas, Notaría, Registro...etc.

El beneficio industrial se establece en el 6%.

Aplicando la misma metodología de valoración antedicha para el solar que nos ocupa , obtenemos la siguiente valoración:

$$F = (1.534,19 \text{ €/m}^2 \times 0.94) - (1,34 \times 760 \text{ €/m}^2) = 423,74 \text{ €/m}^2$$

$$Ft = 2.643,20 \text{ m}^2 \times 423,74 \text{ €/m}^2 = 1.120.029,57 \text{ €}$$

Determinación del impacto económico

**En base a las valoraciones anteriores, se deduce que de la ejecución del presente convenio urbanístico se produciría un impacto positivo en la economía municipal que asciende a la cantidad de 767.307,33 €.**

#### **5.4. Carácter no contractual y no subvencionable la actividad en cuestión**

El presente documento se suscribe como base para la adopción de acuerdos jurídicos por el **Ayuntamiento de Tazacorte** con la mercantil **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, como sujeto de derecho privado, para un fin común, teniendo por tanto la condición de “*Convenio*” conforme





TAZACORTE  
C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

se determina en el artículo 47.1 de la LRJSP, en consecuencia, le serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo VI de dicha Ley.

La adecuación de la LRJSP al marco normativo autonómico se produce mediante el **Decreto 11/2019**, de 11 de febrero, *por el que se regula la actividad convencional y se crean y regulan el Registro General Electrónico de Convenios del Sector Público de la Comunidad Autónoma y el Registro Electrónico de Órganos de Cooperación de la Administración Pública de la comunidad Autónoma de Canarias*.

Conforme se determina en el **artículo 4 del citado Decreto 11/2019**, la **presente concertación tiene carácter de convenio en tanto comporta un acuerdo de voluntades entre el Ayuntamiento de Tazacorte y una persona jurídica de naturaleza privada (Inmo-Best Galaica 2006, SL)**, que genera efectos jurídicos y persigue la consecución de fines comunes de interés público, en el marco de sus respectivas competencias y en igualdad de condiciones, sin que ello suponga la renuncia de las competencias del citado Ayuntamiento.

El presente convenio urbanístico **no se encuentra entre los excluidos en el artículo 5** del citado Decreto 11/2019, por lo que le es de aplicación el mismo a los efectos de formalización de la actividad convencional, de contenidos, de tramitación, y de publicación y procedimiento de inscripción registral.

Conforme se determina en el artículo 288 LSENPC y en el artículo 49 RGE, el convenio de naturaleza urbanística que se plantea tiene carácter de “convenio administrativo de colaboración” de índole preparatoria, **no teniendo por objeto, por tanto, prestaciones propias de los contratos**.

**Así mismo, la concertación planteada no tiene carácter de subvención en tanto no concurren las circunstancias previstas en los artículos 3 y 9 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones** y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, así como lo previsto en el Decreto 36/2009, de 31 de marzo, por el que establece el Régimen General de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Canarias, modificado por Decreto 5/2015, de 30 de enero.

## **6. MARCO LEGAL. NATURALEZA Y TIPIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

- I. La LSENC, regula los supuestos de alteración del planeamiento en los artículos 163 a 166, ambos inclusive. En los **artículos 163 y 164 LSENC** se regulan las causas de modificación sustancial y menor respectivamente, suprimiéndose el anterior procedimiento de revisión de planeamiento, manteniéndose los de adaptación y suspensión.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

Las causas de modificación sustancial, que podrá ser plena o parcial, según su ámbito o alcance, son las siguientes:

*a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*

*b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*

*c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

- II. La modificación que nos ocupa tiene por objeto la alteración de la ordenación pormenorizada de un ámbito de suelo urbanizable ordenado, así como la adscripción de un solar a la construcción a viviendas protegidas dentro de la ordenación de un ámbito de suelo urbano consolidado, por lo que no puede considerarse como modificación sustancial.

Las alteraciones de los instrumentos de ordenación consideradas como **modificación menor** son aquellas que no tengan la consideración sustancial conforme a lo previsto en el artículo **163 LSENC** y artículo **106.2 RPC**, pudiendo variar tanto la clase como la categoría de suelo. Por tanto, **la modificación planteada en el presente convenio urbanístico tiene carácter de menor.**

- III. Conforme al **apartado 2 del artículo 163 LSENC**, las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.

En el caso que nos ocupa, la entrada en vigor del Plan General de Tazacorte se produjo parcialmente en el año 2004, completándose en el año 2005, por lo que no existe limitación alguna respecto al plazo de formulación.

- IV. Conforme al **apartado 3 del mismo artículo 163 LSENC**, cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE  
TAZACORTE  
C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

En la presente modificación se plantea fundamentalmente liberar al sector de la obligación derivada del Plan Parcial aprobado por la que se destina las parcelas P1, P2, P3 y P6 con 584,41 m<sup>2</sup>, 584,92 m<sup>2</sup>, 1.007,96 m<sup>2</sup> y 1.410,93 m<sup>2</sup>, respectivamente, a albergar un total de 44 viviendas sometidas a régimen de protección pública VPP, no incrementándose la edificabilidad global del sector.

- V. La modificación que nos ocupa, como se acreditará en el expediente administrativo correspondiente, se caracteriza por:
- a) No se reducen las zonas verdes o espacios libres públicos de la ordenación urbanística del sector ZSR 1-3 “El Hornito”.
  - b) Se mantiene la edificabilidad global y el aprovechamiento medio asignados por el plan general a este sector.
  - c) Se mantiene el cumplimiento de las reservas y estándares previstos para el sector urbanizable ordenado ZSR 1-3 “El Hornito” en el PGO de Tazacorte.

**Nos encontramos, por tanto, en un supuesto de modificación de carácter menor** del planeamiento urbanístico general en tanto no concurren las circunstancias previstas en el artículo **163 LSENC** ni en el **107 RPC**.

Así mismo la modificación planteada no afecta a zonas verdes ni incrementa el volumen edificable lucrativo de la zona.

En base a lo establecido en el **artículo 165.1 de la LSENC**, la modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, correspondiéndole, por tanto, la aprobación definitiva al **Ayuntamiento de Tazacorte**.

Conforme se determina en el artículo 106.2 RPC

*2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.*

Así mismo según se dispone en el artículo 106.3 RPC

*3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio*





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

*ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.*

## 7. CONVENIO URBANÍSTICO

En base a las consideraciones anteriores en las que ha quedado justificada la necesidad y oportunidad de la suscripción del presente convenio, su favorable impacto económico en el patrimonio municipal, el carácter no contractual de la actividad, la tipificación como menor de la Modificación del PGO planteada, y sus posibilidades legales de habilitación en el marco urbanístico municipal vigente en relación con la legislación del suelo de Canarias de aplicación,

### COMPARECEN:

De una parte, **D. JUAN MIGUEL RODRÍGUEZ ACOSTA**, del que se omiten el detalle de sus circunstancias personales al comparecer y actuar en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de la Villa y Puerto de Tazacorte, con CIF nº P3804500A, y domicilio en C/ Primero de Mayo, nº1 (C.P. 38779), en su nombre y representación.

Asistido del Sr. Don Carlos Manuel Acosta Cabrera, Secretario de la Corporación municipal.

Y de otra, **D. JOAQUÍN RAMÓN TERUEL SANJURJO**, con DNI/NIF 46.900.034-K, con domicilio a efectos de notificaciones en lacalle Casares Quiroga, número 7, planta baja, de La Coruña, (CP 15.0008), en nombre y representación de la mercantil **Inmo-Best Galaica 2006, S.L.**, con CIF B-70051081, y domicilio social en la calle Primero de Mayo nº4, 38770, Tazacorte, Isla de San Miguel de La Palma; dedicada a la actividad CNAE:4.110 – Promoción inmobiliaria; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Galicia, Don Francisco Manuel López Sánchez, en La Coruña el 18 de mayo de 2006, nº2.039 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, Tomo 3.081 del archivo, Sección General, al Folio 150, Hoja nº C-38.481, Inscripción 1ª, traslada el domicilio y la sociedad causa inscripción en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 51, Folio 206, Hoja número IP-2.260, Inscripción 1ª ; cuya representación ostenta en virtud de Escritura de Poder Especial de la mercantil **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, otorgada en La Coruña el día 9 de julio de 2018, ante el Notario de Ilustre Colegio de Galicia D. Raúl Gerardo Muñoz Maestre, con el número de protocolo 2.804.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad y representación necesarias para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico y,

### ACUERDAN:





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**PRIMERA.- Inmo-Best Galaica 2006, SL** se compromete a presentar el documento urbanístico de **Modificación del Plan General de Ordenación, respecto al sector urbanizable ordenado residencial “El Hornito” (ZSR 1-3), así como a la ordenación pormenorizada del ámbito urbano La Villa - Casco (SUC 1-1)**, conforme a las determinaciones urbanísticas de aplicación, así como el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, conforme a los contenidos, criterios y metodología contenidos en el Anexo del RPC en el plazo de TRES MESES (3).

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de la Villa y Puerto de Tazacorte, se compromete a promover y tramitar la **Modificación del Plan General de Ordenación, respecto al sector urbanizable ordenado residencial “El Hornito” (ZSR 1-3), así como a la ordenación pormenorizada del ámbito urbano La Villa - Casco (SUC 1-1)**, que tiene por fin último la **liberación del sector de la obligación derivada del Plan Parcial aprobado** de destinar las parcelas P1, P2, P3 y P6 con una superficie de 584,41 m<sup>2</sup>, 584,92 m<sup>2</sup>, 1.007,96 m<sup>2</sup> y 1.410,93 m<sup>2</sup>, respectivamente, de la construcción de viviendas sometidas a régimen de Protección Pública (VPP).

**TERCERA.-** Que para alcanzar tal objetivo, **la mercantil Inmo-Best Galaica 2006, SL, cede un solar** con una superficie de 826 m<sup>2</sup>s situado en la Calle Pedro José Viña Díaz del ámbito urbano de La Villa – Casco (SUC 1-1) la Villa de Tazacorte, al que se le asigna una edificabilidad residencial sobre rasante de **2.643,20 m<sup>2</sup>c** (826m<sup>2</sup>s x 3,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), equivalente a un aprovechamiento global de **2.918,09 Uda**, en tipología de Edificación Cerrada (EC) y 4 plantas de altura, **al Ayuntamiento**.

**CUARTA.-** Que dentro del referido solar que se cede al Ayuntamiento quedaría ubicado y compensado por exceso, el **10% del aprovechamiento medio lucrativo** de obligada cesión al Ayuntamiento, que en virtud de la ejecución del Plan Parcial del sector urbanizable “El Hornito” asciende a **807,60 m<sup>2</sup>c**, equivalente a 775,35 Uda.

**QUINTA.-** Que el Ayuntamiento se compromete a modificar la ordenación pormenorizada del sector urbanizable de “El Hornito” (ZSR 1-3) derivada de la aprobación del Plan Parcial correspondiente, levantando la adscripción de las parcelas P1, P2, P3 y P6 a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública (VPP). El Ayuntamiento, así mismo, modificará la ordenación pormenorizada del ámbito urbano La Villa – Casco (SUC 1-1), en el solar con una superficie de 826 m<sup>2</sup>s situado en la Calle Pedro José Viña Díaz del ámbito urbano de La Villa, descrito en el apartado 4. “*Ámbito físico objeto del Convenio*”, adscribiendo íntegramente su edificabilidad a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**SEXTA.-** Que el **Ayuntamiento de Tazacorte**, mediante la Modificación del PGO concertada, **compensará** el aprovechamiento edificatorio de 4.237,44 m<sup>2</sup>c adscritos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el Plan Parcial “El Hornito”, **por la edificabilidad residencial**, cuya adscripción a la construcción de VPP se concierta, correspondiente al solar descrito en el apartado 4. “*Ámbito físico objeto del Convenio*”, de cesión al Ayuntamiento por **Inmo-BestGalaica 2006, SL** que asciende a **2.643,20 m<sup>2</sup>c**.

Tal compensación se realizará por el Ayuntamiento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 137.B.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que produce un exceso de edificabilidad residencial adscrita a la construcción de viviendas protegidas en el conjunto de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable del PGO de **2.737,08 m<sup>2</sup>c**, conforme ha quedado determinado en el apartado 5.2.1 “*Análisis de la edificabilidad asignada en la ordenación urbanística del PGO a la construcción de vivienda protegida*” anterior.

**SÉPTIMA.-** **Inmo-Best Galaica 2006, SL**, se compromete a asumir la totalidad de los honorarios del equipo redactor que lleve a cabo la redacción de la documentación urbanística y de la evaluación ambiental estratégica de la alteración del planeamiento urbanístico, así como aquellos gastos que para la administración se deriven para la tramitación.

**OCTAVA.-** El presente Convenio Urbanístico no constituye una mera declaración de intenciones, sino un auténtico compromiso de voluntad, que engendra obligaciones bilaterales, recíprocas para las partes.

No obstante, tiene las siguientes características propias:

1. Las estipulaciones tienen el efecto de vincular a las partes del convenio exclusivamente en lo relativo a la iniciativa y tramitación de la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo de su oportunidad, conveniencia y posibilidad, de la nueva solución convenida.
2. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la administración pública de la potestad de planeamiento.

**NOVENA.-** Si por razones de índole urbanística y/o administrativa, surgidas en la tramitación de la Modificación del PGO, fuera necesario, en su caso, la revisión de los términos convenidos, se procederá a la modificación del contenido del Convenio Urbanístico de forma consensuada por las partes, debiendo someterse nuevamente a la aprobación municipal conforme se determine por la legislación aplicable.

**DÉCIMA.-** Si por razones de fuerza mayor, por imperativo legal o técnico, o por oposición de instancias supramunicipales y/o jurisdiccionales, quedara frustrado, superado y/o





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

desnaturalizado el presente convenio, el mismo quedará sin efecto no teniendo las partes nada que reclamarse respecto de su contenido.

**UNDÉCIMA.**-El presente Convenio Urbanístico, por su contenido y finalidad, ha de ser **aprobado previamente**, por el **Ayuntamiento de Tazacorte**, conforme se determina en el artículo 292.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, **a la formulación y tramitación de la modificación del PGO en vigor**, en tanto se ha de concertar en el mismo la reubicación de la obligada reserva de suelo adscrita a la construcción de viviendas protegidas en el conjunto de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, residencial, así como la propuesta de traslado del 10% del aprovechamiento medio lucrativo correspondiente al Plan Parcial “El Hornito”, en virtud de lo previsto en el artículo 288 y siguientes de la LSENC.

Le resultan de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, particularmente en su artículo 86 sobre terminación convencional del procedimiento, en virtud del cual se fija para los correspondientes acuerdos un contenido mínimo y unos límites concretos.

Además, las partes también se someten a, entre otras normas legales, lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2018, de 26 de diciembre de 2018 y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre de 2018 (en adelante, RPC).

El Convenio se registrará supletoriamente por las normas de derecho privado.

El Convenio se someterá a información pública de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

El Convenio se perfeccionará cuando se produzca la firma de su texto definitivo.

**DUODÉCIMA.**- Ambas partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo convenido.

**DÉCIMO TERCERA.**- El presente Convenio Urbanístico tendrá a todos los efectos carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 288 de la LSENC, quedando por consiguiente sometidas las partes a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de Santa Cruz de Tenerife para resolver cualquier cuestión litigiosa surgida sobre interpretación, modificación, resolución, cumplimiento y efectos del mismo.





C/. Primero de Mayo, nº 1  
Telf. 922.48.08.03/922.48.02.10. Fax. 922.48.09.29  
CP. 38.770 Villa y Puerto de Tazacorte.  
Isla de San Miguel de La Palma.  
Provincia de S/C. de Tenerife.  
[www.tazacorte.es](http://www.tazacorte.es) / [ayuntamiento@tazacorte.es](mailto:ayuntamiento@tazacorte.es)

**DÉCIMO CUARTA.-** Para la evaluación de la conveniencia de continuar con la relación concertada o, en su caso, proceder a la denuncia del Convenio, se habrán de realizar reuniones periódicas mensuales entre los representantes designados tanto por el **Ayuntamiento de Tazacorte** como por **Inmo-BestGalaica 2006, SL**.

Y en prueba de conformidad y aceptación de todo lo expuesto y pactado, los comparecientes firman el presente documento en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicadas en el encabezamiento.

**EL ALCALDE,**  
**D. Juan Miguel Rodríguez Acosta**

**INMO-BEST GALAICA 2006,SL**  
**D. Joaquín Ramón Teruel Sanjurjo"**

**Segundo.-** Remitir el presente acuerdo a la mercantil INMO-BEST GALAICA 2006, S.L., para su conocimiento y efectos procedentes.

**Tercero.-** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente o concejal en quien delegue para la firma del Convenio y de cuantos documentos sean necesarios para la ejecución de este acuerdo.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, y siendo las diecinueve horas y treinta y cinco minutos, por la Presidencia se levanta la sesión, de todo lo cual como Secretario, doy fe.

**VºBº**  
**EL ALCALDE,**

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

