

DATOS GENERALES

PROVINCIA:	LAS PALMAS
MUNICIPIO:	TELDE
DIRECCIÓN:	C/ Roque Nublo, S/N, Distrito/Zona El Caracol
FINCAS REGISTRALES:	95551
SUPERFICIE:	1.041 m2
AÑO ADJUDICACION:	2014
CREACION / REVISION:	14/09/2016 - 28/12/2017 - 04/03/2019 - 01/10/2021 02/08/2022-20/01/2023
REFERENCIA CATASTRAL:	35026A009000880001TX
GEOLOCALIZACIÓN:	Latitud: 27,990123 Longitud: -15,413329

PLANO DE SITUACION Y FOTOS



* El total de la parcela son 1.041m2 correspondientes a la UA - EL CARACOL nº 3. Según se desprende de las coordenadas del plano de alineaciones aportado en el Certificado Urbanístico emitido por el Ayuntamiento con fecha 13/07/2022, la superficie de suelo edificable es de 635,88 m2. El resto de superficie de la UA se destina a viario.

20362_1

C/ Roque Nublo S/N. El Caracol. TELDE

FOTOS



VISTA DESDE CAMINO VECINAL (CALLE ROQUE NUBLO)



VISTA DESDE CALLE ROQUE NUBLO

DATOS URBANÍSTICOS:	FUENTE INFORMACIÓN / FECHA	Tasación Thirsa, 14/11/2022
	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo Urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU)
	SECTOR / ÁREA DE ORDENACIÓN	El Caracol
	PLANEAMIENTO GENERAL	Plan General de Ordenación Urbana de Telde de 13/02/2002. Ordenanza B.1.
	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Unidad de Actuación "UA-3 El Caracol".
	USOS:	
	Característico:	Residencial
	Compatibles:	Vivienda unifamiliar entre medianeras, Vivienda colectiva, Alojamientos hoteleros, Almacenes en planta baja y semisótano, Talleres y artesanía, Comercial, Terciario, Todos los usos de equipamiento, Protección ciudadana (salvo instalaciones militares).
	TIPOLOGÍA:	Edificio Plurifamiliar adosado con frente a vial.
	EDIFICABILIDAD:	2,80 m2t/m2s. Ordenanza B1
	Residencial:	1.602,41 m2 *
	Terciario:	
	Subtotal sobre rasante:	
	Bajo rasante:	1 m2t/m2s
	ALTURAS:	
	Sobre rasante:	PB+2 (11metros como máximo).**
	Bajo rasante:	1 planta (se permitiría una 2ª planta con el único fin de ser destinada a aparcamiento).
	CARGAS URBANÍSTICAS	12.650 €***
	OCUPACIÓN:	100%
	PARCELA MINIMA:	100m2. Ancho mínimo de fachada 6m.
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:	No se establece. Retranqueos nulos
	PROYECTO / FECHA:	
	LICENCIA OBRA / FECHA:	No existe. ****

OBSERVACIONES:	* 1.780,46m2 según Ordenanza B1 - 10% de cesión a Ayuntamiento = 1.602,41 m2 ** Se permiten construcciones por encima de la altura máxima sin computar en edificabilidad. Son construcciones abohardilladas retranqueadas 3m con respecto a la alineación de fachada y computables por encima de 1.90m. Sobre el incremento de edificabilidad la condiciones urbanísticas lo establece como gastos de monetarización, siendo este el 10% del módulo medio de VPO (1280€/m2) tanto para la superficie edificada como para la terraza. ***Se considera una superficie a urbanizar de 230 m2 con un coste de 55 €/m². **** En cumplimiento de la Sentencia firme nº 113/2004, de 26 de marzo, recaída en el recurso 244/2002, se tiene por anulado el Plan General de Ordenación de Telde, exclusivamente en las determinaciones que afectan a la propiedad de la actora "y reconociendo el derecho que le asiste a que se anule la carga de cesión del 56% de la superficie neta a Patrimonio Municipal del Suelo en lo que exceda del 10% de la edificabilidad de la propia Unidad de Actuación El Caracol-3". (BOC. nº236. 01/12/2005). De acuerdo con el art. 43.1.e de la ley 4/2017, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, los propietarios de suelo urbanizable ordenado tiene el derecho a la edificación de las parcelas de manera simultánea con la urbanización siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos: 1) Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación, 2) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización, 3) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar y 3) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas. Por tanto, se consiera un suelo finalista.
-----------------------	--