



Ayuntamiento de Hermigua

Expediente nº: 706/2024

Memoria Justificativa

Procedimiento: Adquisición de Bienes a Título Lucrativo por Concurso

Asunto: Adquisición terrenos para construcción de viviendas

Documento firmado por: La Alcaldía

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes y justificación de la necesidad.

El acceso a una vivienda digna y adecuada en Canarias, se caracteriza fundamentalmente por la falta de oferta suficiente, tanto de vivienda libre como de vivienda protegida, para atender una demanda en constante crecimiento tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler.

El reducido número de viviendas protegidas construidas en los últimos años limita las posibilidades de acceso de las personas y las familias inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, tanto de aquellas que demandan una vivienda en régimen de alquiler como de quienes aspiran a una vivienda en propiedad.

Además, como consecuencia de la crisis inmobiliaria en muchos municipios se ha reducido la oferta de vivienda libre a la que pudieran acceder, en condiciones económicas razonables, personas y familias con rentas medias a lo que se suma la existencia de viviendas libres desocupadas, que pudiendo ser destinadas al alquiler no lo están y el impacto sobre el mercado de alquiler de las viviendas vacacionales, complica aún más el acceso a una vivienda, ya sea permanente -en régimen de propiedad-, ya sea el temporal -alquiler de media o larga duración-, en función de las distintas necesidades.

Por ello el Ayuntamiento de Hermigua tiene la necesidad de identificar parcelas edificables de suelo urbano de forma que absorban buena parte del crecimiento futuro residencial, con la finalidad de ofrecer suelo para viviendas de protección pública en condiciones óptimas de urbanización y nivel de dotaciones.

2. Fin y destino del bien a adquirir.

Adquisición de suelo para su posterior cesión a VISOCAN para la construcción de Viviendas.

3. Descripción de las características del bien a adquirir.

Parcela en Suelo Urbano Edificación Cerrada: Superficie Mínima 400 m²

Frente Mínimo 25 m.

Ancho mínimo 5 m.

Pendiente menor del 40%

Parcela en Suelo Urbano Edificación Abierta: Superficie Mínima 1.000 m²

Frente Mínimo 25 m.

Ancho mínimo 12 m.

Pendiente menor del 40%

4. Fundamento jurídico

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE HERMIGUA





Ayuntamiento de Hermigua

Categoría: Suelo urbano consolidado, Edificación Cerrada de Grado 1 (EC1/2)

CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Artículo 4.1.1.- Parcela mínima.

1. En las nuevas parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas, se considera solar edificable el que cumpla, además de las condiciones generales de urbanización, las siguientes:

- La superficie mínima será de cien (100) metros cuadrados.
- Que su longitud de fachada no sea inferior a cinco (5,00) metros y se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de estas Normas que no cumplan los requisitos anteriores, podrán edificarse cumpliendo la edificación las condiciones de habitabilidad de aplicación, según sea su uso.

Artículo 4.1.5.- Grados de la Edificación Cerrada,

1. Se distinguen dos grados de Edificación Cerrada: Grado 1 (EC1) y Grado 2 (EC2). La localización de cada grado de Edificación Cerrada se dispone en los planos de ordenación pormenorizada del suelo urbano.

2. La Edificación Cerrada Grado 1 (EC1) tiene una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela y un coeficiente edificabilidad que depende de la pendiente media terreno:

- Si la pendiente media del terreno no supera el 40%, el coeficiente de edificabilidad será de 1,60 m²/m².
- Si la pendiente media del terreno es superior al 40%, el coeficiente de edificabilidad será de 1,40 m²/m².

3. La Edificación Cerrada Grado 2 (EC2) podrá ocupar la totalidad de la parcela y la edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de la altura máxima permitida, ocupación máxima y retranqueos, en su caso, de acuerdo a los artículos 4.1.2, 4.1.3 y 4.1.4.

CAPÍTULO II.- Edificación Abierta

Artículo 4.2.1.- Parámetros de parcelación y aprovechamiento.

1. Los parámetros de parcelación son los siguientes:

Solar mínimo.....250 m²

Círculo inscriptible mínimo..... 12 m

Frente mínimo de parcela..... 6 m

2. Los parámetros aprovechamiento y posición de la edificación son los siguientes:

Tipo permitido.....aislada, pareada

Edif. máxima..... 0,7 m²/m²

Ocupación máxima..... 40%

Retranqueo frontal mínimo..... 3 m

Separación mínima a otros linderos..... 3 m

3. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y se ajustarán a los retranqueos permitidos.





Ayuntamiento de Hermigua

Ayuntamiento de Hermigua

5. Modalidad de adquisición

Se propone llevar a cabo la contratación pública para llevar a cabo la compra de terrenos urbanos en el municipio de Hermigua, mediante un procedimiento de licitación pública, teniendo en cuenta los parámetros y las características dimensionales y físicas de las parcelas edificables disponibles en el municipio, exigibles a las parcelas susceptibles de ser adquiridas con destino a viviendas sociales.

La Alcaldesa

Fdo.: M^a Solveida Clemente Rodríguez

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





Ayuntamiento de Hermigua

Ayuntamiento de Hermigua

Cód. Validación: 3Z13FD6XC497YAMMAPPYA6W3J
Verificación: <https://hermigua.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4



Ayuntamiento de Hermigua

Carretera General, 109, Hermigua. 38820 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922144040. Fax: 922880301