

Con relación al expediente nº 2018/8128, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, en Avda. Los Menceyes, nº 28, y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO.

1º.- Con fecha 15 de noviembre de 2018 y número de registro de entrada 11.546, se presenta instancia por la entidad PROYGESA INSIDE, S.L. con C.I.F. nº B38908588, por la que interesa la cesión de suelo, sito en el lugar arriba indicado, calificado por el PGO como viario.

2º.- Consta expediente de Segregación/Parcelación para la subdivisión de una parcela en tres (7550/18) en el que se dicta Resolución nº 5777/2018, de fecha 20 de diciembre de 2018, por la que se resolvió lo siguiente:

*"**Primero.-** Conceder a PROYGESA INSIDE, S.L., salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y conforme a la documentación aportada, licencia de parcelación de una finca matriz situada en AVDA. LOS MENCEYES Nº 28 Y 30. La Laguna, según el cuadro resumen que consta en el antecedente segundo, con indicación de que la porción de terreno a segregar se ubica en suelo clasificado Urbano Consolidado para Uso Residencial en Zona de Edificación Cerrada, grupo 1, EC(2)CO, con dos (2) plantas de altura máxima, según el vigente Plan General de Ordenación.*

El cuadro resumen de las parcelas resultantes es el siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE
Parcela 1 (S1)	1.330,54 m ² EC(2)CO
Parcela 2 (S3)	106,04 m ² EC(2)CO
Afección vía (S2)	139,71 m ²

(...)"

3º.- Con fecha 07 de marzo de 2019 se emite informe técnico con el siguiente contenido:

"(...)

Primero: Con fecha 15/NOV/18 y número de registro 11546 se presenta solicitud con el siguiente contenido:

SOLICITA:

Que se inicien los trámites conducentes para la cesión gratuita del peatonal de nueva creación que ejecutará esta mercantil e incorporación a la vía pública de la **parcela segregada S-2** en el **EXPEDIENTE SEGREGACION: 2018007550** iniciado el 25/10/18, con una superficie de 127,97m² y con 4m² de ancho.

Segundo: Como antecedente, consta expediente de Segregación/Parcelación para la subdivisión de una parcela en tres (7550/18).

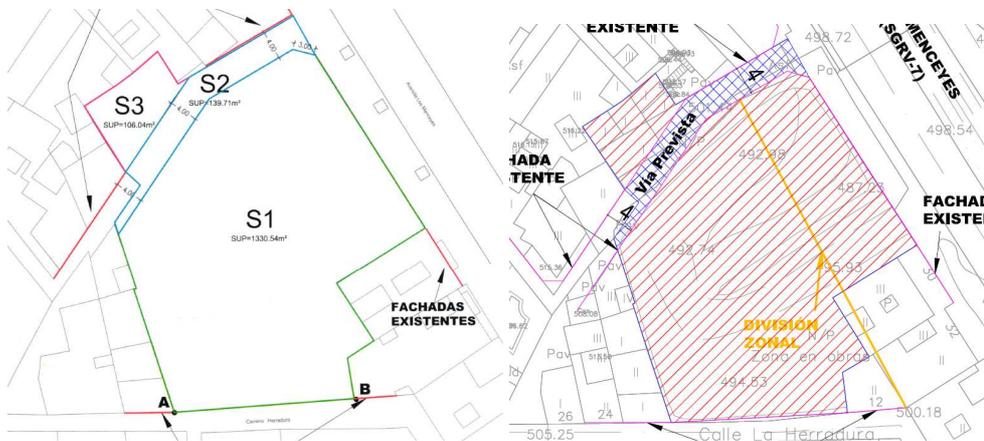
En el mismo, con fecha 20/DIC/18 y número 5777 se dicta Resolución donde se resuelve lo siguiente:

Primero.- Conceder a PROYGESA INSIDE S.L., salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y conforme a la documentación aportada, licencia de parcelación, de una finca matriz situada en AVDA. LOS MENCEYES N° 28 Y 30, La Laguna, según el cuadro resumen que consta en el antecedente segundo, con indicación de que la porción de terreno a segregarse se ubica en suelo clasificado en suelo clasificado Urbano Consolidado para Uso Residencial en Zona de Edificación Cerrada, grupo 1. EC(2)CO, con dos (2) plantas de altura máxima, según el vigente Plan General de Ordenación.

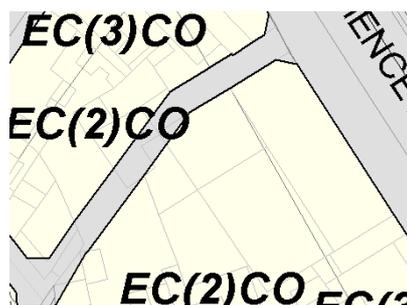
El cuadro resumen de las parcelas resultantes es el siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE
Parcela 1 (S1)	1.330,54 m ² EC(2)CO
Parcela 2 (S3)	106,04 m ² EC(2)CO
Afección vía (S2)	139,71 m ²

Se incluye documentación gráfica, donde se señala la parcela S2:



Tercero: Analizada la documentación obrante en esta Administración, se observa que la finca objeto de cesión se encuentra, según el vigente Plan general de Ordenación (adaptación Básica al TRLOTCEC), en suelo destinado a viario.



Cuarto: A continuación se detalla información acerca de la parcela:

PARCELA DESTINADA A VIARIO	
PARCELA	SUPERFICIE NETA
S2	139,71 m ²
TITULAR	FAPERCA S.L.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1508683CS7510N0000HE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 AV MENCEYES LOS 46
 38205 LA LAGUNA (CUESTA LA) [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1941

CANTIDAD DE IDENTIFICACIÓN: 100,00000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 141

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
 AV MENCEYES LOS 46
 LA LAGUNA (CUESTA LA) [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 141 SUPERFICIE GRÁFICA (m²): 1.650 TIPO DE PARCELA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Puerta	Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL	00	01	126	126
ALMACEN	01		15	15

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Quinto: Vista la documentación presentada, ésta es insuficiente (la escritura presentada no contempla la parcela señalada en el punto anterior), por lo que deberá aportar lo siguiente:

- Acreditación de la titularidad de la finca mediante Escritura pública y Nota simple registral o certificado registral.
- Plano a escala que refleje claramente los límites, dimensiones y linderos de la finca respecto de puntos fácilmente identificables.
 (...)"

4º.- Con fecha 11 de marzo de 2019 y número de registro de entrada 2334 se aporta lo siguiente:

- Certificación del Registro de la Propiedad.
- Plano señalando los límites, dimensiones y linderos de la finca.

5º.- Con fecha 21 de marzo de 2019 se emite informe técnico que incorpora la siguiente descripción de linderos:



6º.- A la vista de lo anterior, se ha elaborado la siguiente propuesta de convenio:

CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y PROYGESA INSIDE, S.L.

En San Cristóbal de La Laguna, a

REUNIDOS

De una parte, D. Santiago Pérez García, Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en representación de la Administración que preside, de conformidad con el artículo 11.1 s) de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo, aprobados el 11 de noviembre de 2005 y publicados en el B.O.P. el 15 de diciembre de 2005 –habiéndose publicado su modificación en el B.O.P. N° 48, de 20 de abril de 2018, y asistido del Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, D. Pedro Lasso Navarro.

De otra parte, D. Miguel Ángel Gutiérrez Díaz, con D.N.I. n° 43800126F, en representación de la entidad PROYGESA INSIDE, S.L. con C.I.F. n° B38908588 con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Bethencourt Alfonso, n° 21, 5, D. Santa Cruz de Tenerife.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en capítulo VIII, Sección Tercera del Título V de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente documento de **CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN DE PARCELA DESTINADA A VIARIO POR EL P.G.O.**, así como obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, y en consecuencia

EXPONEN

I.- La entidad PROYGESA INSIDE, S.L. con C.I.F. n° B38908588, es titular, del pleno dominio de la siguiente finca:

1.- Descripción:

URBANA. Afección de vía (S2) sita en La Cuesta, término municipal de La Laguna, en la Avenida Los Menceyes. Mide ciento treinta y nueve metros setenta y un decímetros cuadrados. Linda: al Norte, en parte con las fincas catastrales 1508618CS7510N0001SR, 1508616CS7510N, 1508615CS7510N0001IR y 1508613CS7510N y, en otra, parcela 2 (S3) resultante de la segregación; por el Sur, parcela uno (S1) resultante (resto); al Este, Avenida Los Menceyes, y por el Oeste, con fincas catastrales 1508613CS7510N y 1508680CS7510N0001DR, todo ello de conformidad con la certificación registral aportada.

La parcela descrita anteriormente resulta de segregación en virtud de la Resolución n° 5777/2018, de fecha 20 de diciembre de 2018.

II.- Que siendo de interés la cesión de la parcela destinada por el PGO a viario, las partes formalizan el presente convenio con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO.

Es objeto del presente convenio la cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, por parte de la entidad PROYGESA INSIDE, S.L. con C.I.F. nº B38908588, de la siguiente parcela:

- Parcela surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº 5777/2018, de fecha 20 de diciembre de 2018, citada anteriormente, con una superficie de 139,71 m², sita en Avda. Los Menceyes, nº 28, siendo sus linderos los siguientes: NORESTE, Avda. Los Menceyes; SUROESTE, Ref. Catastral 1508613CS7510N y Ref. Catastral 1508680CS7510N0001DR; SURESTE, Parcela resultante (S1); NOROESTE, Ref. Catastral 1508618CS7510N0001SR, Ref. Catastral 1508616CS7510N, Ref. Catastral 1508615CS7510N0001IR, Parcela resultante (S3) y Ref. Catastral 1508613CS7510N.

La parcela objeto de la presente cesión se encuentra en un suelo clasificado como Urbano Consolidado para Uso Residencial en Zona de Edificación Cerrada, grupo 1, EC(2)CO, siendo su calificación la de viario, según el vigente Plan General de Ordenación.

Segunda.- DERECHOS DEL CEDENTE

1.- Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos, derivados del artículo 55.1. de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
- c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendiente.
- d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2.- La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

Tercera.- OBLIGACIONES DEL CEDENTE

Además de las obligaciones contempladas en el artículo 56 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los cedentes ceden el suelo destinado por el PGO a viario, libre de cargas y gravámenes de cualquier clase, poniéndolos a disposición de la Gerencia, una vez resulte debidamente inscrita la cesión.

Cuarta.- OBLIGACIONES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, prestará toda su colaboración en cuanto a la tramitación de todos los documentos necesarios para el desarrollo de la actuación y asume los gastos devengados por la publicación, formalización e inscripción del presente Convenio.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, tiene como obligaciones esenciales e inherentes, llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para materializar la cesión.

Quinta.- DURACIÓN DEL CONVENIO.

El presente Convenio finalizará por su cumplimiento o por su resolución.

Se entenderá que se ha producido su cumplimiento cuando de acuerdo con lo dispuesto se haya realizado la totalidad del objeto del presente Convenio.

Será causa de resolución del presente Convenio el incumplimiento de las obligaciones esenciales por cualquier de las partes.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha que figura en el encabezamiento.

LA CONSEJERA DIRECTORA	LA CEDENTE
Fdo.: D. Santiago Pérez García	D. Miguel Ángel Gutiérrez Díaz en representación de la entidad PROYGESA INSIDE, S.L.

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1.- El artículo 55.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece que los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, entre otros, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, el derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

Entre otros deberes, el artículo 56.1.b) de la citada Ley establece que los propietarios de suelo urbano consolidado deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

II.- Convenio urbanístico.

1.- El artículo 288 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias dispone lo siguiente:

"1. 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, 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.

La habilitación a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de estas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el apartado anterior se registrarán por los principios de transparencia y publicidad”.

2.- El artículo 289 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias señala que *“todo convenio 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”.*

El presente convenio se justifica por cuanto el citado artículo 56.1.b) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece que los propietarios de suelo urbano consolidado deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

III.- Información pública.

1.- El artículo 291 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias dispone lo siguiente:

“1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia”.

IV- Competencia.

Los Estatutos de la Gerencia en su artículo 11.1 letra b), establecen que corresponde al Consejero Director de la Gerencia cualesquiera otras facultades no atribuidas por los presentes Estatutos de forma expresa a otros órganos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y sea conforme con lo establecido por el ordenamiento jurídico vigente.

No obstante, mediante Resolución nº 5225/2020 se delega a la Directora Técnica la firma de las resoluciones de este tipo de actos, sin perjuicio del resto de sus competencias.

De conformidad con todo lo expuesto y según lo establecido en el artículo 4.1 de los Estatutos de este Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo, **RESUELVO**:

PRIMERO.- Someter a **información pública** el presente convenio urbanístico, que tiene por finalidad la cesión de un suelo destinado a viario por el PGO, sito en Avda. Los Menceyes, nº 28, San Cristóbal de La Laguna, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con la entidad PROYGESA INSIDE, S.L., por un **plazo de dos meses**, mediante anuncio a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y en dos periódicos de mayor difusión de la Provincia, así como en los tabloneros de anuncios, pudiendo ser consultado igualmente en las dependencias de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

A tal efecto, la descripción de la parcela objeto de la presente cesión es la siguiente:

- Parcela surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº 5777/2018, de fecha 20 de diciembre de 2018, con una superficie de 139,71 m², sita en Avda. Los Menceyes, nº 28, siendo sus linderos los siguientes: NORESTE, Avda. Los Menceyes; SUROESTE, Ref. Catastral 1508613CS7510N y Ref. Catastral 1508680CS7510N0001DR; SURESTE, Parcela resultante (S1); NOROESTE, Ref. Catastral 1508618CS7510N0001SR, Ref. Catastral 1508616CS7510N, Ref. Catastral 1508615CS7510N0001R, Parcela resultante (S3) y Ref. Catastral 1508613CS7510N.

La parcela objeto de la presente cesión se encuentra en un suelo clasificado como Urbano Consolidado para Uso Residencial en Zona de Edificación Cerrada, grupo 1, EC(2)CO, siendo su calificación la de viario, según el vigente Plan General de Ordenación.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a los interesados.

TERCERO.- Dar traslado de la resolución al Servicio de Licencias.

Contra este acto de trámite, no procederá recurso alguno, la oposición al mismo podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento, como señala el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así mismo cabrá hacerla valer al impugnarse el acto de aprobación definitiva de este procedimiento, acto contra el que se podrán interponer los recursos que en su momento se señalen, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Dado en la ciudad de San Cristóbal de La Laguna, por el Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, ante el Secretario Delegado, que da fe.

El Consejero Director

PDF res. 5225/2020 – La Directora Técnica

Fdo: Yaiza Pérez Moreno

(Documento con firma electrónica)