

**Con relación al expediente nº 2019/7276, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, en Calle Suprema, Guamasa, y teniendo en cuenta los siguientes,**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**1º.-** Consta expediente administrativo nº 2019/7276, relativo a la tramitación de convenio urbanístico, promovido por la entidad R&O DEL CASTILLO, SLL cuyo objeto es la cesión del suelo destinado por el PGO a viario, en parcela sita en Calle Suprema, Guamasa, resultando que es paso previo e indispensable efectuar la segregación de la parcela, con respecto a la parte afectada por viario, que será objeto de la cesión referida.

**2º.-** Con fecha 24 de marzo de 2020, se emite informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento, por el que concluye:

*(...)*

**Cuarto:** Según el vigente Plan General de Ordenación, la parte de parcela objeto de cesión se encuentra en suelo clasificado Urbano Consolidado, en zona destinaria a viario.

Otra parte se encuentra en Zona de Edificación Mixta, EM(2)RS, con dos (2) plantas de altura máxima.

Un pequeño resto se encuentra en Suelo Rústico de Protección Agraria, incluido en el ámbito del Plan Especial de la Vega.

**Quinto:** Vista la documentación presentada, se detecta que existe contradicción entre el levantamiento presentado, el plano de alineaciones y rasantes y el PGO, existiendo una discrepancia en las dimensiones de la parcela:

- La longitud del fondo señalado en levantamiento aportado es de aproximadamente 17,60 m, mientras que el PGO y el informe de Alineaciones y Rasantes señala una longitud aproximada de 16,50 m.

**En consecuencia, deberá aportar lo siguiente:**

- Plano a escala que refleje claramente los límites, dimensiones y linderos de la finca respecto de puntos fácilmente identificables, tanto de la parcela matriz, como de la parte afectada por viario, en el que queden reflejadas las referencias señaladas en el informe técnico de Alineaciones y Rasantes.

*(...)*

**3º.-** En base a lo anterior, se formula requerimiento que es notificado el 03 de abril de 2020.

**4º.-** Con fecha 09 de noviembre de 2020, y registro de entrada nº. 2020-006401, se presenta escrito por el que se atiende el requerimiento y se aporta "plano 02 modificado donde se ajustan las superficies útiles y rústicas de la parcela" tras la realización de nuevo levantamiento de la parcela.

5º.- Con fecha 13 de marzo de 2021, se emite informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento, con el siguiente contenido:

La técnico municipal que suscribe, con relación al expediente 2019007276 de Convenio Urbanístico de Cesión, y resultando que:

Con fecha 29 de Octubre de 2019 y número de registro 10977 se presenta documento suscrito por el interesado en el que se solicita que se inicien los trámites conducentes para la cesión gratuita de la parte de su parcela afectada por viario.

**Que actualmente se esta realizando la solicitud de licencia de obra mayor según expediente numero 2019004533, y es por ello,**

**Que se solicita a Gestión que se inicien los tramites conducentes a la segregación e incorporación a la via publica de la superficie afectada (cesión de la superficie afecta por viaria) según informe de alineaciones y rasantes 7994/12.**

**Para dicha tramitación se adjunta escritura de compraventa de fecha 25/04/2005, según nos solicitan.**

Conforme a lo expuesto, se procede a la tramitación de expediente de segregación, como paso previo para la tramitación del Convenio Urbanístico de Cesión.

**INFORME:**

1. Según el vigente Plan General de Ordenación, la parte de la parcela objeto de cesión se encuentra en suelo clasificado Urbano Consolidado, en zona destinada a viario. El resto de la parcela se encuentra en Zona de Edificación Mixta con dos (2) plantas de altura máxima (EM(2)RS).

Plano de Alineaciones y Rasantes.



2. Se aporta escritura de compraventa donde se describe la finca y sus linderos:

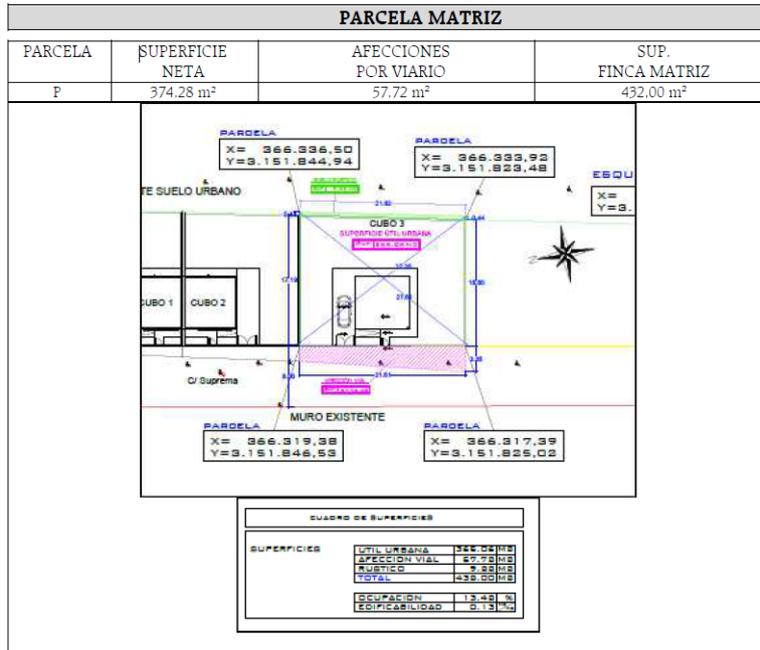
**URBANA.-** trozo de terreno en término municipal de La Laguna, en El Rodeo, donde dicen la Vizcaina, que mide CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS y linda: norte, con propiedad de R&O del Castillo SL; sur, Doña Cristina Gil Martin; Este,

doña Antonia Alvarez Dorta y Oeste, Calle Suprema.

titulo.- los hechos referencia anteriormente y la determinación de resto en la presente. -----

No figura inscrita en el Registro de la Propiedad de lo que y de sus efectos, advierto a los otorgantes de la misma. -----

3. A continuación se detalla información acerca de la afección de la parcela por la red viaria en la Calle Suprema de 57.72m<sup>2</sup>.



Parcela S -. 57.72 m2



Descripción de linderos:

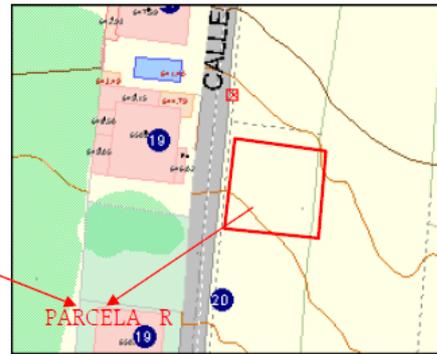
**NORTE:** Ref. Catastral nº 6215322CS6561N000WT

**SUR:** Ref. Catastral nº 6215315CS6561N0001DY

**ESTE:** Calle Suprema.

**OESTE:** Finca de la que se segrega 6215306CS6561N0001TY

Parcela Resto -, 365,06m2 de urbana (EM(2)RS) + 9,22 m<sup>2</sup> terreno rústico



Descripción de linderos:

**NORTE:** Ref. Catastral nº 6215322CS6561N000WT  
**SUR:** Ref. Catastral nº 6215315CS6561N0001DY  
**ESTE:** Parcela de la que se segrega.  
**OESTE:** Ref. Catastral nº 38023A045001140000FM

Por tanto, la parcela objeto de segregación tiene una superficie de 57,71m<sup>2</sup>, la cual cumple con los parámetros que le son de aplicación, al tratarse de la mencionada afección de vía.

En consecuencia, el cuadro resumen de las parcelas resultantes es el siguiente:

Parcela S:	57,72m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto:	365,06m2 de urbana (EM(2)RS) + 9,22 m <sup>2</sup> terreno rústico (374,28 m <sup>2</sup> )

Existe una discrepancia entre la superficie escriturada y la del levantamiento aportado por el interesado de 1 m<sup>2</sup>, no supera el 10% de la superficie escriturada.

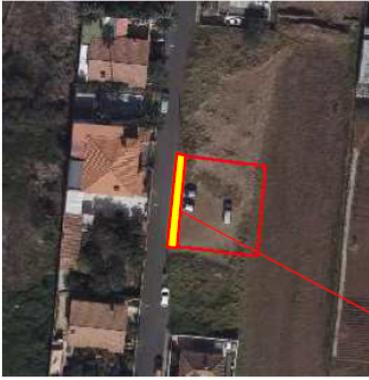
**6º.-** De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por el interesado, en virtud de Resolución nº 1739/2021, de fecha 23 de marzo, se resolvió lo siguiente:

*"**Primeramente.-** Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a la entidad R&O DEL CASTILLO, SLL de parcela con una superficie de 57,72 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 432,00 m<sup>2</sup>, sita en Calle Suprema, Guamasa, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado y en una parte en suelo rústico de protección agraria (incluido en el ámbito del Plan Especial de la Vega), calificada como viario y según el cuadro resumen siguiente:*

Parcela S:	57,72m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto:	365,06m2 de urbana (EM(2)RS) + 9,22 m <sup>2</sup> terreno rústico (374,28 m <sup>2</sup> )

Existe una discrepancia entre la superficie escriturada y la del levantamiento aportado por el interesado de 1 m<sup>2</sup>, no supera el 10% de la superficie escriturada.

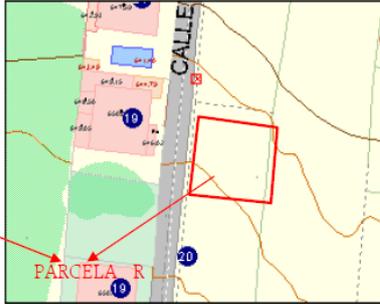
Parcela S -. 57.72 m<sup>2</sup>




Descripción de linderos:

**NORTE:** Ref. Catastral nº 6215322CS6561N000WT  
**SUR:** Ref. Catastral nº 6215315CS6561N0001DY  
**ESTE:** Calle Suprema.  
**OESTE:** Finca de la que se segrega 6215306CS6561N0001TY

Parcela Resto -. 365.06m<sup>2</sup> de urbana (EM(2)RS) + 9.22 m<sup>2</sup> terreno rústico

Descripción de linderos:

**NORTE:** Ref. Catastral nº 6215322CS6561N000WT  
**SUR:** Ref. Catastral nº 6215315CS6561N0001DY  
**ESTE:** Parcela de la que se segrega.  
**OESTE:** Ref. Catastral nº 38023A045001140000FM

**Segundo.-** Notificar a la entidad interesada, con indicación de los recursos que procedan.

**Tercero.-** Dar traslado al Servicio de Licencias de la presente resolución.

**Cuarto.-** Incorporar copia de la resolución en el expediente 2019/7276. (...)."

7º.- 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 R&O DEL CASTILLO, SLL**

En San Cristóbal de La Laguna, a *(fecha)*.

**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 sido publicada su modificación en el B.O.P. Nº 48, de 20 de abril de 2018, y asistido del Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, don Pedro Lasso Navarro.

De otra parte, D. Roberto del Castillo Melián, con DNI 42938351-L en representación de la entidad R&O DEL CASTILLO, SLL con CIF B38430740, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle San Antonio, nº 30, Local 1 – C.P. 38202 – San Cristóbal de La Laguna.

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 R&O DEL CASTILLO, SLL con CIF B38430740, es titular, conforme a la escritura pública de compraventa otorgada ante la Notaria Dña. Ana María Álvarez Lavers el 25 de abril de 2005, para el número 2021 de su protocolo, del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca con la siguiente descripción:

n(0) URBANA.- trozo de terreno en término municipal de La Laguna, en El Rodeo, donde dicen la Vizcaina, que mide CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS y linda: norte, con propiedad de R&O del Castillo SL; sur, Doña Cristina Gil Martín; Este, doña Antonia Alvarez Dorta y Oeste, Calle Suprema.  
título.- los hechos referencia anteriormente y la determinación de resto en la presente. -----  
No figura inscrita en el Registro de la Propiedad de lo que y de sus efectos, advierto a los otorgantes de la misma. -----

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 1739/2021, de fecha 23 de marzo, segregándose la parte destinada a viario por el PGO, que es objeto del presente convenio, siendo su descripción la siguiente:

- Parcela con una superficie de 57,72 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 432,00 m<sup>2</sup>, sita en Calle Suprema, Guamasa, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado y en una parte en suelo rústico de protección agraria (incluido en el ámbito del Plan Especial de la Vega), calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref. Catastral nº 6215322CS6561N000WT; **SUR**, Ref. Catastral 6215315CS6561N0001DY; **ESTE**, Calle Suprema; **OESTE**: Finca de la que se segrega 6215306CS6561N0001TY.

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 NIRGUA CANARIAS, SL con CIF B38545992, de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de 57,72 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 432,00 m<sup>2</sup>, sita en Calle Suprema, Guamasa, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado y en una parte en suelo rústico de protección agraria (incluido en el ámbito del Plan Especial de la Vega), calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref. Catastral nº 6215322CS6561N000WT; **SUR**, Ref. Catastral 6215315CS6561N0001DY; **ESTE**, Calle Suprema; **OESTE**: Finca de la que se segrega 6215306CS6561N0001TY.

#### **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.

CONSEJERO DIRECTOR	CEDENTE
D. Santiago Pérez García PDF res. 5255/2020 – La Directora Técnica Fdo: Yaiza Pérez Moreno	D. Roberto del Castillo Melián, en representación de la entidad R&O DEL CASTILLO, SLL

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 regirán 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 bb), 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.

Mediante Resolución 5255/2020, de 16 de octubre, se ha delegado, con efectos desde el 19 de octubre, en la Directora Técnica para el Área de Ordenación del Territorio la firma de todos los actos de trámite y resoluciones cuya firma no esté delegada en los Jefes de Servicio, según el contenido de la resolución 444/2020, de 04 de febrero.

Asimismo, por Resolución número 444/2020 se delegó en los jefes de servicio la firma de todos los actos de mero trámite, con carácter general. Es decir, los actos debidos en la tramitación de cualquier expediente administrativo por venir exigidos por la legislación vigente.

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 **Calle Suprema, Guamasa, 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 **R&O DEL CASTILLO, SLL** 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 tablones 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 con una superficie de 57,72 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 432,00 m<sup>2</sup>, sita en Calle Suprema, Guamasa, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado y en una parte en suelo rústico de protección agraria (incluido en el ámbito del Plan Especial de la Vega), calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref. Catastral nº 6215322CS6561N000WT; **SUR**, Ref. Catastral 6215315CS6561N0001DY; **ESTE**, Calle Suprema; **OESTE**: Finca de la que se segrega 6215306CS6561N0001TY.

**SEGUNDO.-** Deberá elevarse a público e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con carácter previo o simultáneo a la aprobación del presente convenio, la licencia de segregación otorgada en virtud de Resolución nº 1739/2021, de 23 de marzo y que ha originado la finca objeto de cesión.

**TERCERO.-** Requerir a la parte interesada a fin de que, con carácter previo a la firma del presente convenio, aporte certificación registral de la finca objeto de cesión, que acredite la titularidad de la misma y que se encuentra libre de cargas y de gravámenes; así como documentación acreditativa de la representación de la entidad.

**CUARTO.-** Notificar la presente resolución a la entidad interesada.

**QUINTO.-** Dar traslado de la resolución al Servicio de Licencias.

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación.

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. 444/2020 – La jefa del servicio  
Fdo: Elisabeth Hayek Rodríguez  
(Documento con firma electrónica)