

Con relación al expediente nº 2017/7777, que versa acerca de tramitación de convenio urbanístico de cesión de parcela, sita en Calle El Castillo, nº 14, Bajamar, y teniendo en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Con fecha 19 de noviembre de 2019 y número de registro de entrada 2019-011762, se presenta instancia de la entidad OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS SLU, con CIF nº B76788496, por la que interesa la cesión de suelo, sito en el lugar arriba indicado. Acompaña certificado y plano de alineaciones y rasantes.

2º.- En fecha 23 de marzo de 2020, se emite informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento, en el que se pone de manifiesto, entre otros extremos, lo siguiente:

"(...)

Tercero: 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 Espacios Libres, Áreas Peatonales y Plazas (ELAP)

Otra parte se encuentra en Zona de Edificación Cerrada, grupo 1, EC(3)CO, con tres (3) plantas de altura máxima.

La parcela se encuentra incluida en el ámbito Bajamar 2: Área Colmatada con destino Residencial, según el vigente Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

También se encuentra afectada por el cauce de un barranco.



La parcela se encuentra fuera de la servidumbre de protección costera.

Cuarto: Vista la documentación presentada, ésta es insuficiente, debiendo aportar lo siguiente:

- Acreditación de la titularidad de la finca mediante Escritura pública y Nota simple registral o certificado registral.
- El plano de la parcela deberá incluir datos sobre los linderos de la misma y el acotado del Pasaje existente respecto de puntos fácilmente identificables.

(...)"

3º.- Se da traslado del informe referido en el apartado anterior al interesado, que es notificado según acuse de recibo incorporado al expediente, en fecha 30 de marzo de 2020.

4º.- Con fecha 13 de abril de 2020 y número de registro de entrada 2020-003009 se atiende el requerimiento aportando la siguiente documentación:

- Planos del Proyecto de ejecución (plano Pasaje Teresita Crisanta: de situación, estado actual y estado del proyecto), en Calle El Castillo, 14 Bajamar.
- Extracto de la Escritura Pública de "Elevación a público de acuerdos sociales de aumento de capital social, y modificación de artículo estatutario otorgado por la mercantil "OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS, SL" UNIPERSONAL, en fecha 26 de agosto de 2019 ante la Notaria Dña. Aranzazu Aznar Ondoño para el número 2212 de su protocolo.

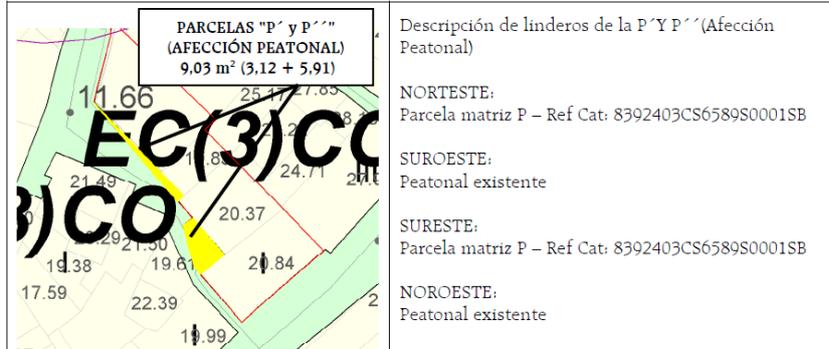
5º.- Con fecha 15 de abril de 2020 y número de registro de entrada 2020-003092 se presenta nota simple del Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna nº 1 y nº 3, de la finca nº 85187.

6º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por el interesado, en virtud de Resolución nº 5241/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, se resolvió lo siguiente:

"Primero.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a la entidad OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS, SLU, de una superficie de 9,03 m², de una finca matriz de 168,66 m², sita en Calle El Castillo, nº 14, Bajamar, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario (peatonal), y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela Segregada P' + P'':	9,03 m ² (afección peatonal)
Parcela Resto P:	159,63 m ² (Urbano Consolidado EC(3)CO)

PARCELAS SEGREGADAS "P'" y "P''" (AFECCIÓN POR PEATONAL)



PARCELA SEGREGADA P



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 2019/7777. (...)"

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 OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS, SLU.

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 –habiendo 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. Carmelo Manuel Ruiz Rivero, con DNI nº 43768563T, en representación de la entidad OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS, SLU con CIF B76788496, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Guillermo Rahn, nº 4, Local 7 Urbanización Jardines de Quintana P-13, 38400 - Puerto de la Cruz.

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 OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS, SLU con CIF B76788496, es propietaria de la siguiente finca:

1.- Descripción según nota simple registral:

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

FINCA DE LA LAGUNA Nº: 85187

Código Registral Unico: 38010001203327

URBANA: Casa en estado ruinoso, situada en el Termino Municipal de La Laguna, en el pago de Bajamar, en la calle Castillo número catorce, mide CIENTO VEITNISEIS METROS CUADRADOS y ubica en un solar de CIENTO SESENTA Y OCHO CON SETENTA METROS CUADRADOS, que linda: al frente, o Naciente con la calle Castillo; por l espalda o Poniente, con la rivera del mar y barranquillo y puente del Rey; por la derecha entrando o Norte, con casa y sitio de Juan Mendez, hoy en parte parcela uno de comunidad de propietarios y en parte parcela dos de don Elías Gutiérrez Alonso; y por la izquierda, o Sur, con servienta pública que le separa de casa de don Tomás Gitiérrez y otra de herederos de don Ignacio López, hoy Castillo.

-----TITULARIDADES-----

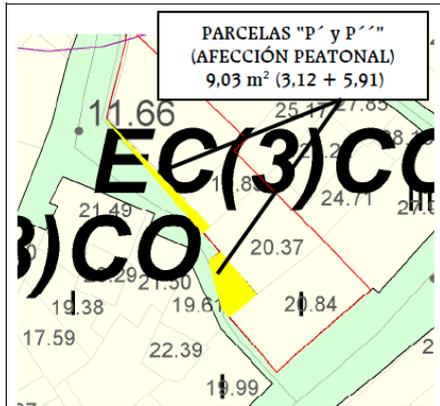
La Entidad OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS SLU, con C.I.F. número B76788496 es titular del pleno dominio de esta finca, en virtud de la escritura de Aportación Social otorgada en Santa Cruz de Tenerife ante la Notario Doña ARANZAZU AZNAR ONDONO de fecha 26 de Agosto de 2019, con número de protocolo 2212, según la inscripción 5ª, al folio 99 del libro 978, tomo 2.378, con fecha 19 de Septiembre de 2019.

2.- La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de **segregación** en virtud de Resolución nº 5241/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, por la que se resolvió lo siguiente:

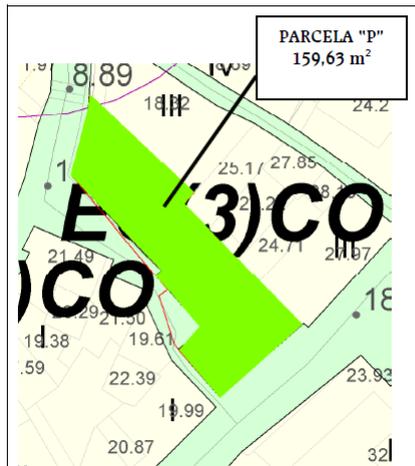
"Primero.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a la entidad OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS, SLU, de una superficie de 9,03 m², de una finca matriz de 168,66 m², sita en Calle El Castillo, nº 14, Bajamar, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario (peatonal), y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela Segregada P' + P'':	9,03 m ² (afección peatonal)
Parcela Resto P:	159,63 m ² (Urbano Consolidado EC(3)CO)

PARCELAS SEGREGADAS "P'" y "P''" (AFECCIÓN POR PEATONAL)

 <p>PARCELAS "P'" y "P''" (AFECCIÓN PEATONAL) 9,03 m² (3,12 + 5,91)</p>	<p>Descripción de linderos de la P' Y P'' (Afección Peatonal)</p> <p>NORTESTE: Parcela matriz P – Ref Cat: 8392403CS6589S0001SB</p> <p>SUROESTE: Peatonal existente</p> <p>SURESTE: Parcela matriz P – Ref Cat: 8392403CS6589S0001SB</p> <p>NOROESTE: Peatonal existente</p>
--	--

PARCELA SEGREGADA P

 <p>PARCELA "P" 159,63 m²</p>	<p>Descripción de linderos de la parcela P</p> <p>NORESTE: Referencia catastral 8392401CS6589S0001JB Referencia catastral 8392402CS6589S0001EB</p> <p>SUROESTE: Parcela P' (afección por viario) Parcela P'' (afección por viario) Peatonal existente.</p> <p>SURESTE: Calle del Castillo</p> <p>NOROESTE: Peatonal existente</p>
---	---

(...)"

II.- Que siendo de interés la cesión de la parcela destinada por el PGO a viario (peatonal), 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 OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS, SLU con CIF B76788496, de la siguiente parcela:

- Parcela surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº 5241/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, citada anteriormente, con una superficie de 9,03 m², sita en Calle El Castillo, nº 14, Bajamar, en suelo clasificado y categorizado como urbano consolidado, calificado como viario (peatonal) por el PGO siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela matriz - Ref. Catastral 8392403CS6589S0001SB; **SUROESTE**, Peatonal existente; **SURESTE**, Parcela matriz - Ref. Catastral 8392403CS6589S0001SB; **NOROESTE**, Peatonal existente.

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. Carmelo Manuel Ruiz Rivero en representación de la entidad OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS, SLU

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 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.

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 4 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 (peatonal) por el PGO, sito en **Calle El Castillo, nº 14, Bajamar B**, 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 **OCEANICA PROYECTOS INMOBILIARIOS, SLU**, 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 5241/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, citada anteriormente, con una superficie de 9,03 m², sita en Calle El Castillo, nº 14, Bajamar, en suelo clasificado y categorizado como urbano consolidado, calificado como viario (peatonal) por el PGO siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela matriz - Ref. Catastral 8392403CS6589S0001SB; **SUROESTE**, Peatonal existente; **SURESTE**, Parcela matriz - Ref. Catastral 8392403CS6589S0001SB; **NOROESTE**, Peatonal existente.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a la entidad interesada.

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. 444/2020 – La jefa del servicio
(P.S.)Fdo: Ana Isabel Abreu Rosado
(Documento con firma electrónica)