

Con relación al expediente nº 2020/4629, que versa acerca de tramitación de convenio urbanístico de cesión de parcela destinada a viario, sita en Calle Enrique Romeu Palazuelos, nº. 24 y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Mediante diligencia del Servicio de Licencias de fecha 28 de julio de 2020, se pone en conocimiento del Servicio de Gestión del Planeamiento que con fecha 24 de agosto de 2020 y registro de entrada nº 2020-006804, consta la presentación de documentación por D. David Santamaría Rebollo en representación de D. Óscar Hernández Salazar, por la que interesa se inicien los trámites para la cesión de suelo destinado a viario, sito en el lugar arriba indicado. Acompaña la solicitud, entre otra documentación, de copia DNI, plano de situación, nota simple, y escritura pública de compraventa.

2º.- Consta en el expediente escrito de compromiso de cesión por los titulares de la parcela, aportado en fecha 26 de abril de 2021, y registro de entrada nº. 2021-004637:

COMPROMISO DE CESIÓN DE LOS TERRENOS DE LA URBANIZACIÓN

D. OSCAR HERNANDEZ SALAZAR, Y Dña. IRENE MAESO MARTÍNEZ, ambos con domicilio en calle Camino del Pino nº 68 D, de San Cristóbal de La Laguna, con DNI nº 54046071-G, y nº 78527299-D respectivamente,

Propietarios de la parcela ubicada en calle ENRIQUE ROMEU PALAZUELOS Nº 24, de San Cristóbal de La Laguna, con referencia catastral nº 09332D8CS7503S0001DD,

Que han solicitado una licencia de obra mayor para vivienda unifamiliar en la parcela mencionada, según el Expediente nº 2020002192,

En relación a dicha parcela, sobre la que existe una superficie afectada por el trazado de la vía a la que da frente, y con la intención de que adquiera la condición de solar, mediante el presente escrito:

Ceden gratuitamente los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso, acera de 1,2 m de profundidad y longitud el frente de la parcela (tal y como indica el informe de alineaciones) y se comprometen a realizar la pavimentación de la misma.

Por otro lado, se comprometen a que, de manera simultánea a la realización de las obras solicitadas a través de la licencia de obra mayor anteriormente referenciadas, se ejecuten también las obras para la instalación de los servicios públicos necesarios a los que sea preciso conectarse, que están descritas en el proyecto de obra mayor mencionado (suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales), y que se ejecuten siguiendo los criterios de materiales y condiciones técnicas que estipula el ayuntamiento y cada empresa suministrador, haciéndose cargo del coste de las mismas.

Y para que así conste, firman el presente escrito a 21 de abril de 2021 en San Cristóbal de la Laguna,

D. OSCAR HERNANDEZ SALAZAR

Dña. IRENE MAESO MARTÍNEZ

3º.- Resulta preciso la tramitación de la correspondiente licencia de segregación, como paso previo a la tramitación del convenio de cesión. Así, en virtud de Resolución nº 4121/2021, de fecha 29 de junio, se resolvió lo siguiente:

"PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. Óscar Hernández Salazar con N.I.F. nº. 54046071G y Dña. Irene Maeso Martínez con N.I.F. nº. 78527299D, de parcela con una superficie de 21,89 m², de una finca matriz de 564,68 m², sita en Calle Enrique Romeu Palazuelos, nº. 24, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	21.89 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	542.79 m ² de parcela (Urbano Consolidado EAc(2)UF)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 546,55m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 564,68m², siendo la misma de menos del 10 % (18,13m²) de la superficie escriturada.

Parcela S -. 21.80 m2	
	
Descripción de linderos: NORESTE: Parcela catastral de la que se Segrega 09332D8CS7503S0001DD SUROESTE: Calle Enrique Romeu Palazuelos SURESTE: Ref. Catastral 09332D7CS7503S NOROESTE: Ref. Catastral 0933222CS7503S	

Parcela Resto -. 542.79 m2 de parcela (Urbano Consolidado EAc(2)UF)	
	
Descripción de linderos: NORESTE: Ref. Catastral 38023A03400130 SUROESTE: Parcela segregada SURESTE: Ref. Catastral 09332D7CS7503S NOROESTE: Ref. Catastral 0933222CS7503S	

SEGUNDO.- Notificar a los interesados, 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 2020/4629. (...)."

5º.- 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 D. ÓSCAR HERNÁNDEZ SALAZAR Y DÑA. IRENE MAESO MARTÍNEZ.

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. Óscar Hernández Salazar con N.I.F. nº. 54046071G y Dña. Irene Maeso Martínez con N.I.F. nº. 78527299D, con domicilio a efectos de notificaciones en Camino del Pino, nº 68 D, 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.- D. Óscar Hernández Salazar con N.I.F. nº. 54046071G y Dña. Irene Maeso Martínez con N.I.F. nº. 78527299D, son propietarios en pleno dominio de la siguiente finca, que les pertenece por mitad e iguales partes, en común y proindiviso, con carácter privativo, en virtud de Escritura Pública de Compraventa otorgada el 08 de octubre de 2019 ante el Notario D. Francisco García – Arquimbau Ayuso para el número 1.584 de su protocolo:

1.- Descripción según escritura:

URBANA.- PARCELA DE TERRENO señalada con la sigla **P1**, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, donde dicen "LAS CAÑAS", hoy **CALLE ENRIQUE ROMEU PALAZUELOS, N° 24 de gobierno.** -----

Tiene una superficie de QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS Y CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (546,55 m²). Linda: Frente, en línea, de dieciocho coma treinta y un metros, Calle Enrique Rumeu Palazuela; Derecha, en línea de treinta coma noventa y cinco metros, parcela número seis, segregada de la matriz, de Don Antonio de Armas Cruz; Izquierda, con terrenos propiedad del Ayuntamiento de La Laguna; y fondo, propiedad de Don Eliseo del Castillo. --
4

2.- La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de **segregación** en virtud de Resolución n° 4121/2021, de fecha 29 de junio, se resolvió lo siguiente:

"PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. Óscar Hernández Salazar con N.I.F. n° 54046071G y Dña. Irene Maeso Martínez con N.I.F. n° 78527299D, de parcela con una superficie de 21,89 m², de una finca matriz de 564,68 m², sita en Calle Enrique Romeu Palazuelos, n° 24, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	21,89 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	542,79 m ² de parcela (Urbano Consolidado EAc(2)UF)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 546,55m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 564,68m², siendo la misma de menos del 10 % (18,13m²) de la superficie escriturada.

Parcela S -. 21.89 m2	
	
Descripción de linderos: NORESTE: Parcela catastral de la que se Segrega 09332D8CS7503S0001DD SUROESTE: Calle Enrique Romeu Palazuelos SURESTE: Ref. Catastral 09332D7CS7503S NOROESTE: Ref. Catastral 0933222CS7503S	

Parcela Resto -. 542.79 m2 de parcela (Urbano Consolidado EAc(2)UF)	
	
Descripción de linderos: NORESTE: Ref. Catastral 38023A03400130 SUROESTE: Parcela segregada SURESTE: Ref. Catastral 09332D7CS7503S NOROESTE: Ref. Catastral 0933222CS7503S	

(...)"

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 D. Óscar Hernández Salazar con N.I.F. n°. 54046071G y Dña. Irene Maeso Martínez con N.I.F. n°. 78527299D, de la siguiente parcela:

- Parcela surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución n° 4121/2021, de fecha 29 de junio, con superficie de 21,79 m², de una finca matriz de 564,68 m², sita en Calle Enrique Romeu Palazuelos, n°. 24, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano

consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela catastral de la que se segrega 09332D8CS7503S0001DD; **SUROESTE**, Calle Enrique Romeu Palazuelos; **SURESTE**, Ref Catastral 09332D7CS7503S; **NOROESTE**, Ref Catastral 0933222CS7503S

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	CEDENTES
D. Santiago Pérez García PDF res. 5255/2020 – La Directora Técnica Fdo: Yaiza Pérez Moreno	D. Óscar Hernández Salazar y Dña. Irene Maeso Martínez

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 suelo destinado a viario por el PGO, sito en **Calle Enrique Romeu Palazuelos, nº. 24, 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 D. Óscar Hernández Salazar y Dña. Irene Maeso Martínez, 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 surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº 4121/2021, de fecha 29 de junio, con superficie de 21,79 m², de una finca matriz de 564,68 m², sita en Calle Enrique Romeu Palazuelos, nº. 24, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela catastral de la que se segrega 09332D8CS7503S0001DD; **SUROESTE**, Calle Enrique Romeu Palazuelos; **SURESTE**, Ref Catastral 09332D7CS7503S; **NOROESTE**, Ref Catastral 0933222CS7503S

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