

	Este documento ha sido asentado en el libro de:
	RESOLUCIONES
	Por SECRETARIO, con:
	Número: 1981/2022 Fecha: 16-03-2022



RESOLUCIÓN

Servicio de Gestión Planeamiento.

Con relación al expediente n.º. 2020/605, que versa acerca de tramitación de convenio urbanístico de cesión de parcela, sita en Calle Transversal a Camino Vereda Chica, y teniendo en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En fecha 17 de marzo de 2017 con registro de entrada n.º. 2593, en expediente de Proyecto de Urbanización, se presenta por parte del promotor, documento denominado "Convenio para la cesión de los terrenos para la urbanización de la Transversal Derecha a camino Vereda Chica, s/n. Las Gavias. Término Municipal de La Laguna" acompañado de documentación acreditativa de titularidad de los terrenos objeto de cesión.

2º.- Consta informe técnico emitido por el Servicio de Gestión del Planeamiento, en el que se refleja la totalidad del ámbito afectado por el proyecto de urbanización y, por tanto, calificado como viario, así como las superficie que corresponde a los interesados de este expediente y al resto de los propietarios. A tal efecto, el tenor de dicho informe técnico es el que sigue:

EXPEDIENTE	0605/20
ASUNTO	CONVENIO URBANISTICO DE CESION
EXP. RELACIONADOS	5916/16 (Proyecto de Urbanización) 3117/10 (Segregación)
PROMOTOR	D. GREGORIO PÉREZ BETHENCOURT Y D ^ª ÁNGELES PINEDO PÉREZ
SITUACIÓN	TRANSVERSAL VEREDA CHICA – PARCELA 38023A033000350000FL

La técnico municipal que suscribe, con relación al expediente de Convenio Urbanístico de Cesión informa:

Primero: Sobre dicho expediente obran los siguientes antecedentes:

1. Con fecha 27/JUL/16 se presenta Proyecto de Urbanización para un tramo de transversal Vereda Chica (expediente 5916/16), encontrándose éste en trámite.
2. El ámbito de actuación del citado Proyecto de Urbanización es el señalado en verde, de manera aproximada:



3. La afección por viario afecta a suelo cuya titularidad corresponde a distintos propietarios. Los expedientes de Convenio de Cesión (de los distintos propietarios) que se encuentran en trámite son los siguientes:

	Nº PARCELA CATASTRAL	Nº EXPEDIENTE	EXPEDIENTES DE SEGREGACIÓN ASOCIADOS
AFECCIÓN "A"	parcela 35	605/20	3117/18
AFECCIÓN "B"	parcela 36	607/20	3242/10
AFECCIÓN "C"	parcela 143	608/20	3119/18
AFECCIÓN "D"	parcela 144	610/20	3885/18
AFECCIÓN "E"	parcela 145	611/20	3120/18
AFECCIÓN "F"	resto viario	3746/18	3122/18



Segundo: La cesión objeto de este expediente (605/20) es la denominada como **"AFECCIÓN A"**, señalada en color azul.

En relación a ésta, se aporta escrito donde se extrae el compromiso de cesión.

(...)

Tercero: Para poder continuar con el trámite del Convenio de Cesión, deberá concluirse el expediente de segregación (3117/18).

3º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por el interesado, en el expediente relacionado de segregación nº. 3117/2018, en virtud de Resolución nº 3877/2020, de fecha 03 de agosto, se resolvió lo siguiente:

Primero.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. Gregoria Pérez Bethencourt y Dña. Ángeles Pinedo Pérez, de una superficie de 18 m², de una finca matriz de 709 m², sita en Calle Transversal Camino Vereda Chica, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como rústico de asentamiento rural, calificado como viario, resultando lo siguiente:

Parcela S:	18 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	691 m ² (Rústico de Asentamiento Rural EAr(2)UF)

Parcela S (18 m2) parte de ref. catastral actual 38023A03300070000FL y 38023A033000690000FF*



PARCELA S

Descripción de linderos:

NORESTE:

Parcela con Ref. Catastral 38023A033000690000FF (afección por Transversal Camino Vereda Chica)

SUROESTE:

Camino Vereda Chica

NOROESTE:

Parcela de la que se segrega con ref. catastral 38023A033000350000FL

SURESTE:

Parcela con Ref. Catastral 38023A03300070000FL y 38023A033000690000FF (afección por Transversal Camino Vereda Chica)

***Advertencia:** En la sede electrónica del catastro, la parcela objeto de segregación (viviario) consta incorporada a la parcela con ref. Catastral 38023A03300070000FL, no obstante el interesado manifiesta en la documentación aportada que parte de la afección por vivienda corresponde a su propiedad con ref. Catastral 38023A033000350000FL, tal y como se refleja en los planos anteriores.

Parcela Rerto (691 M2) ref. catastral 38023A033000350000FL



PARCELA R

Descripción de linderos:

NORESTE:

Parcela con Ref. Catastral 38023A033000370000FF

Parcela con Ref. Catastral 38023A033000360000FF

SUROESTE:

Camino Vereda Chica

NOROESTE:

Parcela con Ref. Catastral 38023A033000110000FF

SURESTE:

Parcela que se segrega (viviario)

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 2020/605

(...)"

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. JOSÉ GREGORIO PÉREZ BETHENCOURT Y DÑA. MARÍA ÁNGELES PINEDO PÉREZ.

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 publicado 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. José Gregorio Pérez Bethencourt, con DNI nº [REDACTED] y Dña. María Ángeles Pinedo Pérez con DNI nº [REDACTED] con domicilio a efectos de notificaciones en C/ [REDACTED] 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. José Gregorio Pérez Bethencourt con DNI nº [REDACTED] y Dña. María Ángeles Pinedo Pérez con DNI nº [REDACTED] son propietarios, con carácter presuntivamente ganancial, del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca, adquirida por compraventa otorgada en escritura pública de fecha 16 de mayo de 2000 ante el Notario D. Juan José Esteban Beltrán, para el número 1236 de su protocolo:

URBANA: PARCELA DE TERRENO en LA LAGUNA, donde dicen "BARBADOS", que mide SETECIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS, y linda: Norte, parcela propiedad del comprador; Sur, calle en proyecto; Este, finca matriz de donde ésta procede; y Oeste, servientía.- Tiene treinta y seis metros por el lindero del Sur, y diecinueve metros y setenta centímetros por el lindero del Oeste. _____

TITULO: Compra a Don Leocadio y Don Rafael, Prieto Santos, el 21 de Enero de 1.991, en escritura otorgada ante el Notario de La Laguna Don Clemente Esteban Beltrán, número 117 de protocolo. _____

INSCRIPCIÓN: 2ª de la finca 517, en el folio 16 del tomo 1.394, libro 9 del Registro Número Uno. _____

1.- Descripción según certificación registral:

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

FINCA DE LA LAGUNA N°: 517 — 709 m²
 NUMERO IDUFIR: 38010000543417



RUSTICA: Trozo de terreno, a cultivos ordinarios, sito en este término municipal, donde dicen V que mide siete áreas, nueve centiáreas, y linda: Norte, finca de Rafael Martín Cabeza; al Sur, Calle en proyecto abierta en la finca matriz de donde ésta se segrega, que se separa de finca de Santiago Ferrera Hernández; Este, resto de dicha finca matriz; y Oeste, servientía. Tiene treinta y seis metros por el lindero Sur, y diez y nueve metros, setenta centímetros, por el Oeste. Esta finca se ha formado segregándola de la número 21.489 al folio 212 del tomo 85, libro 45 de esta Ciudad, inscripción 11.

2.- La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución n.º 3877/2020, de 03 de agosto, 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 D. Gregoria Pérez Bethencourt y Dña. Ángeles Pinedo Pérez, de una superficie de 18 m², de una finca matriz de 709 m², sita en Calle Transversal Camino Vereda Chica, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como rústico de asentamiento rural, calificado como viario, resultando lo siguiente:

Parcela S:	18 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	691 m ² (Rústico de Asentamiento Rural EA(2)UF

Parcela S (18 m2) parte de ref. catastral actual 38023A03300070000FL y 38023A033000690000FF*



PARCELA S

Descripción de linderos:

NORESTE:
Parcela con Ref. Catastral 38023A033000690000FF (afección por Transversal Camino Vereda Chica)
SUROESTE:
Camino Vereda Chica
NOROESTE:
Parcela de la que se segrega con ref. catastral 38023A033000350000FL
SURESTE:
Parcela con Ref. Catastral 38023A03300070000FL y 38023A033000690000FF (afección por Transversal Camino Vereda Chica)

***Advertencia:** En la sede electrónica del catastro, la parcela objeto de segregación (viario) consta incorporada a la parcela con ref. Catastral 38023A03300070000FL, no obstante el interesado manifiesta en la documentación aportada que parte de la afección por viario corresponde a su propiedad con ref. Catastral 38023A033000350000FL tal y como se refleja en los planos anteriores.

Parcela Resto (691 M2) ref. catastral 38023A033000350000FL



PARCELA R

Descripción de linderos:

NORESTE:
Parcela con Ref. Catastral 38023A033000370000FF
Parcela con Ref. Catastral 38023A033000360000FT

SUROESTE:
Camino Vereda Chica

NOROESTE:
Parcela con Ref. Catastral 38023A033000110000FK

SURESTE:
Parcela que se segrega (viario)

(...)

3.- Consta "Convenio para la cesión de los terrenos para la urbanización de la Transversal Derecha a camino Vereda Chica, s/n, Las Gavias, Término Municipal de La Laguna" del que se extrae:

CONVENIO PARA LA CESIÓN DE LOS TERRENOS PARA LA URBANIZACIÓN DE LA TRANSVERSAL DERECHA A CAMINO VEREDA CHICA, S/N, LAS GAVIAS, TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

REUNIDOS

De un parte, **DON JOSÉ ANTONIO MOLINA LUIS**, provisto de DNI nº [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] San Cristóbal de La Laguna.

Y de otra, **DON GREGORIO PÉREZ BETHENCOURT y DOÑA ÁNGELES PINEDO PÉREZ** provistos de DNI nº [REDACTED] respectivamente, y domicilio en C/ [REDACTED]

DON JUAN CARLOS BETANCOR RODRÍGUEZ y DOÑA MARÍA CARMEN CARO QUINTERO, provisto de DNI nº [REDACTED] respectivamente, y domicilio en [REDACTED] Santa Cruz de Tenerife.

DON JOSÉ RIVERO GONZÁLEZ y DOÑA CANDELARIA MEDINA BETHENCOURT, provisto de DNI nº [REDACTED], respectivamente, y domicilio en [REDACTED]

INTERVIENEN

El Sr. Molina Luis, en nombre y representación de la entidad mercantil, **GESTIÓN E INVERSIONES ISLAS CANARIAS, S.L.**, con CIF B-76630011 y domicilio social en Camino Las Gavias, nº 153, CP 38206, San Cristóbal de La Laguna, en calidad de Administrador Único.

Los Sres. PÉREZ BETHENCOURT, PINEDO PÉREZ, BETANCOR RODRÍGUEZ, CARO QUINTERO, RIVERO GONZÁLEZ y MEDINA BETHENCOURT, en su propio nombre y derecho.

Los señores reunidos, en el concepto que intervienen, se reconocen plena capacidad para suscribir el presente **CONVENIO PARA LA CESIÓN DE LOS TERRENOS PARA LA URBANIZACIÓN DE LA TRANSVERSAL DERECHA A CAMINO VEREDA CHICA, S/N, LAS GAVIAS**, y obligarse de conformidad con las estipulaciones del mismo, y de manera libre y voluntaria



(...)

- D. Gregorio Pérez Bethencourt y D^a. Ángeles Pinedo Pérez, son titulares de la finca "Rústica: Trozo de terreno, a cultivos ordinarios, sito en este término municipal, donde dicen V que mide siete áreas, nueve centiáreas, y linda: Norte, finca de Rafael Martín Cabeza; al Sur, Calle en proyecto abierta en la finca matriz de donde ésta se segrega, que le separa de finca de Santiago Ferrera Hernández; Este, resto de dicha finca matriz; y Oeste, servientía. Tiene treinta y seis metros por el lindero Sur, y diez y nueve metros, setenta centímetros, por el Oeste. Esta finca se ha formado segregándola de la número 21.489 al folio 212 del tomo 85, libro 45 de esta Ciudad, inscripción 11".
- Inscripción: Registro de la Propiedad nº 1 y nº 3 de La Laguna, al Tomo 1394, Libro 9, Folio 16, inscripción 3ª, Finca nº 517. En virtud de Escritura de Compraventa otorgada el 16 de mayo de 2000, por el Notario D. Juan José Esteban Beltrán, bajo el número 1236 de su protocolo.
- Referencia catastral: 38023A033000350000FL.

(...)

VI.- Que no consta en el Inventario Municipal consultado en el Área de Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de La Laguna, expedientes de cesión de terrenos destinado a vía pública en la zona de Vereda Chica (Información solicitada por GESTIÓN E INVERSIONES ISLAS CANARIAS, S.L. Registro de entrada nº 75303, de 14 de noviembre de 2016).

VII.- Que, aun no constando en el Inventario Municipal, los comparecientes declaran que, desde tiempos inmemoriales, los terrenos en cuestión están ocupados por la Calle Transversal Derecha A Camino Vereda Chica, s/n, Las Gavias y deslindados de sus parcelas, cuyo límite físico, según la Gerencia Municipal de Urbanismo, es el muro existente respetado por el PGO de La Laguna, de conformidad con el documento de señalamiento de alineaciones y rasantes de fecha 10 de enero de 2007.

VIII.- Que, para dar cumplimiento al requerimiento efectuado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, es necesario formalizar un acuerdo de cesión al Ayuntamiento de los terrenos para la urbanización de la Transversal Derecha A Camino Vereda Chica, s/n, Las Gavias y, para ello, los comparecientes suscriben el presente convenio de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Que los comparecientes se comprometen a ceder al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, si dicho trámite fuera necesario, la titularidad de los terrenos que fuesen necesarios para la urbanización de la Transversal Derecha A Camino Vereda Chica, s/n, Las Gavias, de este término municipal, de conformidad con el documento de alineaciones y rasantes "en prolongación de muro existente y en línea paralela a 4,50 m del muro existente", cuando sean requeridos para ello; autorizando, en todo caso, su ocupación por la empresa urbanizadora para la ejecución de las obras contempladas en el proyecto de urbanización actualmente en trámite.

Segunda.- Que la eficacia de este convenio quedará condicionada a la conformidad de las medidas del terreno a ceder por parte de sus propietarios previo replanteo y marcado de las alineaciones, en el terreno y plano adjunto, a la aprobación del proyecto de urbanización y a la firma del Acta de Replanteo de las obras, de conformidad con lo dispuesto en el Fundamento de Derecho III del documento de señalamiento de alineaciones y rasantes:

(...)

Leído el presente documento por los comparecientes y, hallándolo conforme, se ratifican -en el concepto en que intervienen- y firman, a un solo efecto, en San Cristóbal de La Laguna a 24 de febrero de 2017.

Fdo:

Fdo:

Fdo:

Fdo:

Fdo:

Fdo:

Fdo:

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. José Gregorio Pérez Bethencourt con DNI nº [REDACTED] y Dña. María Ángeles Pinedo Pérez con DNI nº [REDACTED] de la siguiente parcela:

- Parcela surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº. 3877/2020, de 3 de agosto, citada anteriormente, con una superficie de 18 m², sita en Camino Vereda Chica, Las Gavias siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela con Ref. Catastral 38023A033000690000FF (afección por Transversal Camino Vereda Chica), **SUROESTE**, Camino Vereda Chica; **NOROESTE**, Parcela de la que se segrega con Ref. Catastral 38023A033000350000FL; **SURESTE**, Parcela con Ref. Catastral 38023A03300070000FL y 38023A033000690000FF (afección por Transversal Camino Vereda Chica).

La parcela objeto de la presente cesión se encuentra en un suelo clasificado y por el PGO parte en Suelo Rústico de Protección Agraria en zona de Edificación Abierta EAr(2)UF, siendo su calificación la de viario.

Segunda.- DERECHOS Y DEBERES DEL CEDENTE

Los propietarios de suelo rústico de asentamiento rural tendrán los siguientes derecho y deberes, de conformidad con el artículo 62 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo:

-. En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación aplicable.

- La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.

- Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

- Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine y, en todo caso, del pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los municipios por cuantía mínima del uno y máxima del cinco por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el municipio

- Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.
- Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:
 - a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
 - b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
 - c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
 - d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.
- Además el cedente cede los suelos destinados a viario, libre de cargas y gravámenes de cualquier clase, poniéndolos a disposición de la Gerencia, una vez resulte debidamente inscrita la cesión.

Tercera.- 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. José Gregorio Pérez Bethencourt y Dña. María Ángeles Pinedo Pérez

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- La Disposición Transitoria Novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece lo siguiente:

"Los instrumentos y actos vinculados con la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior, salvo que la persona promotora solicitara la adaptación de su solicitud al nuevo marco legal".

En consecuencia, al presente supuesto resulta de aplicación el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo -en adelante Texto Refundido-.

II.- El artículo 62 del citado Texto Refundido establece, con respecto a los derechos y deberes de los propietarios en suelo rústico:

"1. En suelo rústico, el contenido del derecho de propiedad, comprenderá:

a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación aplicable.

b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.

2. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas

y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

3. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine y, en todo caso, del pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los municipios por cuantía mínima del uno y máxima del cinco por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el municipio

4. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

5. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos".

III.- El artículo 41 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece que los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tendrán por objeto la ejecución material de las determinaciones de los Planes Generales, Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales de Ordenación para el suelo urbano y el suelo urbanizable, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

Tales proyectos no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Asimismo, deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.

IV.- Convenio urbanístico.

El artículo 145.2.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece que cuando no esté prevista en el planeamiento, ni sea precisa ni conveniente la

delimitación de unidades de actuación, la obtención de suelo para dotaciones se producirá, entre otros, por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

El artículo 243.1 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, establece que las Administraciones Públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, con la finalidad de preparar el desarrollo de los procedimientos, y establecer los términos, las determinaciones y las condiciones para la gestión y ejecución del planeamiento, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de régimen local, y de acuerdo a lo dispuesto en el Título II y en el Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 243.2 del Reglamento de Gestión de Canarias, establece que conforme a lo dispuesto en el número anterior y con independencia de los convenios urbanísticos establecidos legalmente como instrumentos de gestión para el desarrollo de los sistemas de ejecución regulados en los Títulos II y III del Reglamento, pueden distinguirse las siguientes clases de convenios urbanísticos para la gestión y ejecución del planeamiento:

a) Convenios interadministrativos de colaboración, cuando se celebren entre las distintas entidades públicas con fines de cooperación y colaboración en el ejercicio de sus respectivas competencias.

b) Convenios de colaboración o cooperación urbanística cuando se celebren entre las Administraciones actuantes y personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios y se refieran a la preparación o a la determinación de las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento, siendo instrumentos de gestión de un sistema de ejecución o sólo conteniendo las bases para su desarrollo.

V.- Información pública.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 248 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, los convenios deberán someterse a información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial correspondiente y en, al menos, un periódico de los de mayor difusión de la Provincia.

VI.- 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 convenio de cesión gratuita de la finca destinada a viario, de conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación de La Laguna y que consta en los antecedentes, sito en Camino Vereda Chica, Las Gavias, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con D. José Gregorio Pérez Bethencourt con DNI n° [REDACTED] y Dña. María Ángeles Pinedo Pérez con DNI n° [REDACTED] por plazo de (20) veinte días hábiles, mediante anuncio a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la Provincia, así como en los tabloncillos 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 n° 3877/2020, de 3 de agosto, citada anteriormente, con una superficie de 18 m², sita en Camino Vereda Chica, Las Gavias siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela con Ref. Catastral 38023A033000690000FF (afección por Transversal Camino Vereda Chica), **SUROESTE**, Camino Vereda Chica; **NOROESTE**, Parcela de la que se segrega con Ref. Catastral 38023A033000350000FL; **SURESTE**, Parcela con Ref. Catastral 38023A03300070000FL y 38023A033000690000FF (afección por Transversal Camino Vereda Chica).

La parcela objeto de la presente cesión se encuentra en un suelo clasificado y por el PGO parte en Suelo Rústico de Protección Agraria en zona de Edificación Abierta EA(2)UF, siendo su calificación la de viario.



***Advertencia:** En la sede electrónica del catastro, la parcela objeto de segregación (viario) consta incorporada a la parcela con ref. Catastral 38023A03300070000FL, no obstante el interesado manifiesta en la documentación aportada que parte de la afección por viario corresponde a su propiedad con ref. Catastral 38023A033000350000FL tal y como se refleja en los planos anteriores.

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)