EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
O.A. GERENCIA DE URBANISMO

RESOLUCIÓN
Servicio de Gestión Planeamiento.

Con relación al expediente nº 2022/4900 –relacionado con el expediente de segregación de 2022/5116- que versa acerca de convenio de cesión de parcela destinada a viario, sita en Calle El Moral, nº. 38 y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Por D. Federico Gentile con N.I.E. nº. [redacted] y Dña. Leticia Díaz Melián con N.I.F. nº. [redacted] se presenta escrito de cesión voluntaria y gratuita de la parte afectada por vía de parcela sita en Calle El Moral, nº. 38 al objeto de obtener la condición de solar:

Doña Leticia Díaz Melián con DNI [redacted] y Don Federico Gentile con NIE [redacted] con domicilio en Calle La Brida 41, 38108, T.M. de San Cristóbal de La Laguna, como propietarios de la parcela sita en Calle El Moral nº38, San Cristóbal de La Laguna, y en respuesta al REQUERIMIENTO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR realizado por la Oficina Técnica del mencionado Ayuntamiento expediente 2021008623,

SOLICITAN:

Inicio de expediente de CESIÓN DEL SUELO de la parte afectada de la parcela por el vial.

Y para que así conste a los efectos oportunos, firmaos el presente informe en San Cristóbal de La Laguna a 1 de Julio de 2022.

Doña Leticia Díaz Melián

Don Federico Gentile

Se al expediente, al objeto de completar la solicitud de inicio de trámites para convenio de cesión, entre otra, la siguiente documentación: escrito de compromiso de cesión suscrito por los titulares de la parcela, DNI, pasaporte, plano de situación y escritura pública de compraventa otorgada el 17 de junio de 2021 ante el Notario D. Alfonso de la Fuente Sancho para el número 1626 de su protocolo

2º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada, en virtud de Resolución nº. 6961/2022, de fecha 28 de septiembre, se resolvió lo siguiente:

*"**PRIMERO.- Conceder**, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, **licencia de segregación** a **D. Federico Gentile y Dña. Leticia Díaz Melián** de **parcela con una superficie de 2,22 m², de una finca matriz de 453,75 m², sita en Calle El Moral, nº. 38**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:*

Parcela S:	2,22 m² (afección vía)
Parcela Resto:	451,53 m2 de parcela (Urbano Consolidado EM(2)RS)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 450 m² y la superficie de la parcela catastral es de 454 m², la diferencia entre las misma de menos del 10 % (4,00 m²) de la superficie escriturada.

Parcela S -. 2,22 m2

Descripción de linderos:

NORTE:
Parcela catastral de la que se Segrega 0800901CS7500S0001TI
ESTE:
Parcela catastral de la que se Segrega 0800901CS7500S0001TI
SUR:
Camino El Moral
OESTE:
Camino El Moral

Parcela Resto -, 451,53 m2 de parcela (Urbano Consolidado EM(2)RS)	
Descripción de linderos: **NORTE:** Ref. Catastral 0800922CS7500S **ESTE:** REf. Catastral 0800920CS7500S **SUR:** Camino El Moral y parcela que se segrega **OESTE:** Camino El Moral y parcela que se segrega	

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 2022/4900. (…)".*

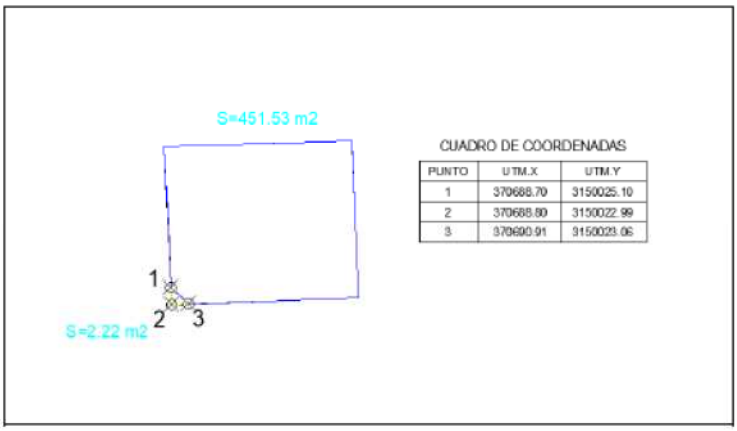
3º.- Consta informe técnico de fecha 13 de octubre de 2022, emitido por el Servicio de Gestión del Planeamiento, con el siguiente contenido:

EXPEDIENTE	2022004900
ASUNTO	**CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN**
EXP. RELACIONADOS	2021008023 Lic. Obra Mayor 2021007423 Cert Alineaciones y Rasantes
PROMOTOR	**FEDERICO GENTILE**
SITUACIÓN	C/ EL MORAL Nº 38

La técnico municipal que suscribe en relación al expediente de Convenio Urbanístico de Cesión, se emite el siguiente informe complementario:

1. Con fecha 28 de septiembre de 2022 se Resuelve la segregación de parte de la parcela catastral 080091CS7500S0001TI, afectada por viario.

2. La parcela objeto de cesión es la siguiente. Se aporta plano y coordenadas UTM de la misma.



CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	UTM.X	UTM.Y
1	370688.70	3150025.10
2	370688.80	3150022.99
3	370690.91	3150023.06

3. Según valoración en Escritura de Propiedad la parcela matriz tiene un valor 80.000 euros, por lo tanto, aplicando criterios de proporcionalidad, la parcela a segregada tiene un valor de 394,67 euros.

4. Se solicita su inscripción registral para posterior incorporación inventario municipal.

4º.- 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. FEDERICO GENTILE Y DÑA. LETICIA DÍAZ MELIÁN.

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. Federico Gentile y Dña. Leticia Díaz Melián con domicilio a efectos de notificaciones en C/ La Brida, nº 41 - C.P: 38108 - 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. Federico Gentile con N.I.E. nº. [redacted] y Dña. Leticia Díaz Melián con N.I.F. nº. [redacted], son titulares con carácter privativo, cada uno de una mitad indivisa del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca, según descripción contenida en la escritura

pública de compraventa otorgada ante el Notario D. Alfonso de la Fuente Sancho el 17 de junio del 2021, para el número 1626 de su protocolo:

> **RÚSTICA**, en realidad **URBANA**.- **TROZO DE TERRENO** ubicado en el término municipal de La Laguna, en el pago de Geneto. ----------
>
> Tiene una superficie de cuatro áreas, cincuenta centiáreas, equivalentes a **CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (450 M²)**. ----------
>
> Linda: al Norte, con don Constantino Suárez Alonso; Sur, más de la finca matriz; Este, con don Álvaro Alonso Martín; y Oeste, más de la finca matriz. ----------
>
> **INSCRIPCIÓN**: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad Número Dos de La Laguna, al Tomo 2.456, Libro 296, Folio 67, Finca Registral número **30.236**, inscripción 2ª. ----------

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 6961/2022, de fecha 28 de septiembre, 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 **2,22 m²,** sita en **Calle El Moral, nº. 38** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como suelo urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE,** Parcela catastral de la que se segrega 0800901CS7500S0001TI; **ESTE,** Parcela catastral de la que se segrega 0800901CS7500S0001TI; **SUR,** Camino El Moral; **OESTE:** Camino El Moral.

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. Federico Gentile con N.I.F. nº. [redacted] y Dña. Leticia Díaz Melián con N.I.F. nº. [redacted] de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **2,22 m²,** sita en **Calle El Moral, nº. 38** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como suelo urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE,** Parcela catastral de la que se segrega 0800901CS7500S0001TI; **ESTE,** Parcela catastral de la que se segrega 0800901CS7500S0001TI; **SUR,** Camino El Moral; **OESTE:** Camino El Moral.

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. Federico Gentile y Dña. Leticia Díaz Melián

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 condicione 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 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 El Moral, nº. 38**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con **D. Federico Gentile y Dña. Leticia Díaz Melián, 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 **2,22 m²,** sita en **Calle El Moral, nº. 38** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como suelo urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE,** Parcela catastral de la que se segrega 0800901CS7500S0001TI; **ESTE,** Parcela catastral de la que se segrega 0800901CS7500S0001TI; **SUR,** Camino El Moral; **OESTE:** Camino El Moral.

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 6961/2022, de 28 de septiembre**, 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.

CUARTO.- Notificar la presente resolución a los interesados.

QUINTO.- 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)