



3T4609123



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO
SCP.-mccc

DOÑA M.^a MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALAVERA, OFICIAL MAYOR ACCIDENTAL DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA.

C E R T I F I C A : Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día cuatro de abril de dos mil uno, en el punto 18 del orden del día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo a la ejecución de la Unidad de Actuación GE-12 del P.G.O.U., situada en Avenida La Libertad, promovidos por la Sociedad Municipal de Viviendas de La Laguna, S.A., (MUVISA), resulta:

1º.- La citada entidad mercantil, en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación de referencia, presentó el pasado 2 de junio, proyecto de equidistribución para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, aportando posteriormente escrito en el que expresamente eligen como sistema de actuación el de concierto.

2º.- En el proyecto de equidistribución se describen las parcelas resultantes, de acuerdo con la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana, y señalándose las que corresponden al Ayuntamiento, y las que se adjudican a la entidad promotora de la actuación. Las parcelas resultantes son las siguientes:

- a.- Parcelas de cesión al Ayuntamiento.
- parcela de 8.108,19 m² destinada a parque local.
 - parcela de 3.532,38 m² destinada a vías públicas.
 - parcela de 594 m², destinada a edificación residencial, de cesión al Ayuntamiento en concepto de 10% de aprovechamiento de la Administración.
- b.- Parcelas resultantes que se adjudican a la entidad MUVISA.
- parcela de 529,32 m², destinada a edificación residencial.
 - parcela de 2.915,56 m² destinada a edificación residencial.
 - parcela de 1,901,12 m² destinada a edificación residencial.

En cuanto a este proyecto, la Sección de Arquitectura, en informe de 15 de junio pasado, señala lo siguiente:

"(...) 2º.- De la medición precisa del terreno correspondiente al ámbito definido gráficamente de la unidad se obtiene una superficie total superior a la reflejada en la ficha de dicho plan:

15.520 m² s/PGOU; 17.580,57 m² s/Proyecto.

La diferencia , 2.060,57 m² se reparte entre el viario, que ocupa una superficie total de 3.532,38 m² (3.012 s/ PGOU) y el parque, que suma 8.108,19 m² de superficie (6.568 m² s/PGOU).

Siendo la superficie neta edificable la señalada por el plan (5.940 m²), se obtiene una reducción correlativa de la edificabilidad media (1,72 m²/m² s/PGOU; 1,52 m²/m² s/Proyecto)(...)"

3º.- Muvisa S.A. , mediante escrito de 23 de febrero ha solicitado que la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración se efectúe a través del abono de la compensación económica sustitutoria, toda vez que la adquisición de terreno para integrarlos en el Patrimonio Público de Suelo tiene como destino el de promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, conforme dispone el art. 76.a del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, siendo ésta una de los fines de esta empresa.

En el supuesto de aceptarse dicha petición, no se cedería al Ayuntamiento la titularidad de la parcela de 594 m² a que hace referencia el proyecto de equidistribución.

4º.- El proyecto de convenio de gestión concertada es del siguiente tenor literal:

"PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA, S.A. (MUVISA) PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO GE-12, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA EN AVDA. LA LIBERTAD, LOS MAJUELOS.

En la ciudad de La Laguna, a _____ de dos mil uno

REUNIDOS

De una parte, doña ANA M^a ORAMAS GONZÁLEZ MORO, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Ilustre Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo previsto en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, asistida de la Oficial Mayor Accidental de la Corporación municipal, doña MARIA MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALAVERA, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

Y de otra parte, don ARQUÍMEDES JIMÉNEZ DEL CASTILLO, mayor de edad, con D.N.I., 42.765.537-K, con domicilio a efectos del presente Convenio en el domicilio social, sito en la Avda. Calvo Sotelo,26-A, La Laguna; actuando en nombre y representación de la entidad mercantil SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, en

3T4609124



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO

SCP.-mccc

adelante MUVISA, con CIF: A-38 356135, constituida el 30 de diciembre de 1994, ante el Notario de La Laguna, D. Clemente Esteban Beltrán, bajo el número 2.791 de su Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de S/C de Tenerife al Tomo 1.164, folio 125, Hoja TF-10091, inscripción 1ª, con C.I.F.: A-38356135, como Consejero Delegado de la misma, según acuerdo nombramiento y delegación de facultades del Consejo de Administración, de fecha 19 de julio de 1999, elevado a público el 4 de agosto siguiente, ante el Notario D. Juan José Esteban Beltrán, bajo el número 2.198 de su Protocolo e inscrito en el Registro Mercantil, al Tomo 1.383, folio 46, Hoja número TF-10.091, inscripción 14ª.

INTERVIENEN

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES

1º) La sociedad mercantil MUVISA, es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la siguiente finca:

"URBANA.- parcela que forma parte de la unidad de actuación veintidós -UA-22-, de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de La Laguna, en Geneto. Tiene de superficie de DIECISIETE MIL METROS CUADRADOS, de los cuales doce mil ciento veinticinco están destinados a zona verdes, tres mil quinientos cincuenta metros cuadrados a edificación residencial del tipo cerrada y el resto afectada por red viaria. Linda: al Norte, terrenos de don Nicolás Bethencourt, antes de don Armando Bethencourt y otro; Sur, la Rambla de la Libertad; Este, calle perpendicular a la Rambla de la Libertad; y Oeste, futura calle en proyecto de las Chumberas sobre resto de la finca matriz y Telefónica S.A.

Título.- Adquirió por título de segregación, venta y liberación de hipoteca, en escritura otorgada en esta Ciudad, el 9 de julio de 1997, ante su Notario don Juan José Esteban Beltrán.

Inscripción.- Finca 11.407, Tomo 1.837, Libro 109, folio 7, inscripción primera.

Cargas.- Libre de cargas

Referencia catastral:

Esta finca integra la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación GE-12 del Plan General de Ordenación, con referencia catastral 2585001 CS 7428N.

2º) En el Plan General de Ordenación del Municipio de La Laguna se contiene la delimitación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano, denominada GE-12 (Plano de Ordenación 15-7), situada en Avda. La Libertad, que abarca la totalidad de los terrenos incluidos en la finca descrita, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:

Unidad de Actuación GE-12	
Superficie total	15.520 m ²
Superficie edificable	5.940m ²
Edificabilidad	4,5 m ² c/ m ² s
Edificabilidad media:	1,72 m ² c/ m ² s
Tipología	EC5
Espacios Libres	6.568 m ²
Viario	3.012 m ²
Total cesiones	9.580 m ²
Sistema de Gestión	Privado

Se establecen dichas determinaciones de ordenación pormenorizada en el Plan General de Ordenación Urbana para su posterior desarrollo mediante un sistema de ejecución privada y a través de las formas de gestión legalmente establecidos.

3º) La entidad mercantil MUVISA, como empresa municipal, ha formulado, dentro del plazo de un año contado a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general, que incorpora la ordenación pormenorizada necesaria para legitimar directamente la actividad de ejecución, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-12 del Plan General de Ordenación del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

a) Mediante escrito de 2 de junio de 2000 (Registro de Entrada nº 2911) se presentó a trámite el Proyecto de Equidistribución, dando lugar al expediente nº 1.890/2000.

b) Mediante escrito de 24 de noviembre de 2000 (Registro de Entrada nº 6958) se presentó a trámite el Proyecto de Urbanización, dando lugar al expediente nº 3.602/2000, reiterando la solicitud para la asunción del sistema de ejecución correspondiente.

c) Mediante escrito de fecha 23 de febrero de 2001, se manifiesta algunos aspectos a tener en cuenta en la tramitación de dicha Unidad, entre ellos la petición de sustitución de la cesión de parcela donde se localiza el aprovechamiento de la Administración por la compensación económica sustitutoria.

De conformidad con los antecedentes reseñados, se formaliza por las partes el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA, a tenor de las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA: Bases de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-12.

3T4609125



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO

SCP -mccc

a) Las bases de actuación vienen constituidas, en primer lugar, por las determinaciones y parámetros de ordenación de la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación del Municipio de La Laguna para la Unidad de Actuación GE-12.

Se pacta expresamente que, al tratarse de un supuesto de propietario único, no se precisa la incorporación de bases de actuación en los términos legalmente establecidos para asegurar la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y la homogeneidad de las operaciones compensatorias y reparcelatorias.

b) El Ayuntamiento de La Laguna, de conformidad con lo previsto en el artículo 102.2.c del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, adjudicará la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación GE-12 del Plan General de Ordenación Urbana a la entidad mercantil MUVISA, dada su condición de propietario único de los terrenos afectados por el desarrollo de la Unidad de Actuación, y la formulación de la correspondiente iniciativa dentro del plazo legalmente establecido y con las condiciones que la ley determina.

c) El sistema de ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-12 será el de concierto y la forma de gestión privada mediante la realización directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de la totalidad de las obras y actuaciones que integran la actividad de ejecución necesaria para el completo desarrollo de la Unidad de Actuación, en los términos previstos por el planeamiento general.

d) La actividad de urbanización se desarrollará en los términos de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización promovido por la entidad mercantil MUVISA, adoptada por el órgano competente de la Corporación municipal, ejecutando sólo la parte del parque incluida en la Unidad de Actuación.

e) El reparto y adjudicación de las parcelas resultantes del desarrollo de la Unidad de Actuación se regirá por el contenido del Proyecto de Equidistribución, en los términos de su aprobación definitiva adoptada por el órgano competente del Ayuntamiento de La Laguna.

SEGUNDA: Compromisos relativos a la programación temporal de la urbanización y edificación.-

La entidad mercantil MUVISA, asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización y edificación previstas para la Unidad de Actuación GE-12, una vez aprobado definitivamente la adjudicación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución, y de los proyectos de urbanización y equidistribución de dicha Unidad, en condiciones aptas para su inmediato uso y ocupación, dentro del plazo que se establezca y permita las autorizaciones y licencias urbanísticas correspondientes, contados a partir de la notificación de las mismas.

TERCERA: Especificaciones relativas a la sociedad mercantil de gestión.-

Dada la condición de propietario único de los terrenos de la Unidad de Actuación GE-12, la aplicación del sistema de ejecución por concierto y la forma de gestión directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de urbanización y edificación, junto con la forma jurídica societaria adoptada por MUVISA, se omite la incorporación de los estatutos sociales de la sociedad mercantil de gestión, por asumir la entidad mercantil MUVISA, el entero desarrollo y la completa ejecución de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación y de las obras de construcción de las parcelas edificatorias resultantes.

CUARTA: Transmisión de los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita.-

La empresa mercantil MUVISA propietaria de los terrenos afectados por la ordenación asume el compromiso de formalizar en escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales y espacios libres de uso público, y abonar la compensación económica sustitutoria del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, según valoración efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

A tal efecto, el representante legal de la entidad mercantil MUVISA con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá ante el fedatario público y en el día y hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar las escrituras públicas correspondientes.

SEXTA: Conservación de las obras de urbanización.-

El Ayuntamiento de La Laguna asumirá íntegramente la conservación de la urbanización desde el momento de la recepción de la misma, ejecutada en los términos previstos en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por la Corporación, conforme al artículo 151-1 y 2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

SÉPTIMA: Elevación a escritura pública del presente convenio.-

El presente Convenio Urbanístico se elevará a escritura pública en el plazo de un mes, a partir de su aprobación definitiva conjunta con la adjudicación de la iniciativa a la entidad mercantil MUVISA, conforme la ley determina, y con la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Equidistribución de la Unidad de Actuación de referenciada.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen por el presente Convenio, así como los producidos por la elevación a público de éste o cualquier otro documento necesario, serán de aplicación a las partes según ley.

OCTAVA: Colaboración mutua.-

3T4609126



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO

SCP.-mccc

Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente convenio.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

La Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de La Laguna.- Fdo.- Ana M^a Oramas González-Moro. El Consejero Delegado de MUVISA.- Fdo: Arquímedes Jiménez del Castillo. Ante mí, la Oficial Mayor Accidental.- Fdo: María Mercedes Bethencourt García-Talavera."

5º.- El proyecto de urbanización, tiene por objeto la urbanización de los viales y a la ejecución del parque, (PQGE4), en la parte incluida en la Unidad de Actuación,- según se aclara en escrito presentado el 23 de febrero pasado -. En relación con este proyecto, se han emitido informes la Sección de Vías y Obras, la Empresa Teidagua, la Sección de Arquitectura, el Negociado de Medio Ambiente y el Ingeniero Técnico Industrial.

6º.- Consta en el expediente informe de la Sección de Urbanismo.

7º.- La Comisión Informativa de Planificación y Gestión Urbanística y de Vías y Obras ha emitido el correspondiente dictamen.

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por catorce votos a favor, ningún voto en contra, y trece abstenciones, acuerda:

PRIMERO.- Admitir la iniciativa formulada por la Sociedad Municipal de Viviendas S.A. (MUVISA), sobre el establecimiento del sistema de ejecución de concierto para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-12 del Plan General de Ordenación Urbana, situada en Avenida de la Libertad (Los Majuelos), y en consecuencia adjudicar la ejecución de dicha Unidad a la citada entidad mercantil.

SEGUNDO.- Aprobar la propuesta de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad Sociedad Municipal de Viviendas S.A. para la ejecución de la Unidad de Actuación GE-12, en Avda. La Libertad, cuyo contenido se recoge en los antecedentes, así como el documento de equidistribución de beneficios y cargas aportado por la entidad promotora, facultando a la Sra. Alcaldesa para la firma de los correspondientes documentos públicos de formalización de los mismos, entre los que se incluye

la cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento, con la modificación relativa a la no cesión de la titularidad de la parcela edificable de 594 m², en concepto de 10% del aprovechamiento de la Administración.

_TERCERO.- De conformidad con la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, determinar que el aprovechamiento correspondiente a la Administración Municipal se materializará mediante el abono de la compensación económica sustitutoria, cuya cuantía, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales, asciende a la cantidad de treinta y cinco millones, setecientos sesenta y cuatro mil seiscientos ochenta y cuatro (35.764.684.-)pesetas, que deberá abonarse con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia de edificación.

CUARTO.- Aprobar el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en la citada Unidad de Actuación presentado por la entidad MUVISA S.A., que deberá ejecutarse bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales y la Empresa Teidagua, cumplimentado las condiciones que a continuación se señalan:

Alumbrado público.-

- los modelos de luminarias a instalar deberán estar homologados por el Instituto de Astrofísica de Canarias (I.A.C.)
- en el replanteo y durante la ejecución de dichas instalaciones, con el fin de evitar posibles problemas en el momento de la recepción de las obras por el Ayuntamiento, se deberá contactar con el técnico municipal para supervisar las obras.
- deberá tramitarse el citado proyecto técnico de alumbrado ante la Dirección General de Industria para su autorización y el Instituto de Astrofísica de Canarias.
- la instalación deberá ser ejecutada por Instalador Autorizado y en cumplimiento con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.
- una vez ejecutadas las instalaciones de Alumbrado Público, se deberá tramitar el boletín de instalación eléctrica (debidamente diligenciado por la Dirección General de Industria) en Unelco, en coordinación con el Ayuntamiento, para la posterior contratación del suministro, si fuese necesario. Los gastos que se ocasionen en la tramitación del expediente correrán a cargo del promotor.

Red de abastecimiento.- Se instalará una red principal de Ø 150 FD hasta llegar al límite de la intersección donde quedará instalada un válvula de corte del mismo diámetro. Conectada a la red de la vía B se instalará por la vía C igualmente una red principal de Ø100FD quedando registrada al final mediante válvula de corte. En la vía A se instalará una red de Ø100 FD instalando una boca de incendio como final de red, cruzando hasta la acera. Por las aceras quedará instalada una red se Ø 63 mm PE-16 Atm. y registrando los puntos de acople para las futuras edificaciones quedando anillada todo el perímetro de cada parcela. Los cruces de la red principal a la de 63mm se ejecutarán con un Ø 80 mm. en FD quedando registrados estos en la acera mediante válvula de corte en ambos sentidos de la red terciaria.



3T4609127

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO
SCP -mccc

En cuanto a los cruces de la red principal a la terciaria, se ejecutarán dos cruces para cada lado de la acera en el vial B, dos cruces para cada parcela y una a la parcela que limita la intersección en el vial C y un cruce para cada lado de acera en el vial A. La conexión se realizará en La Avda. La Libertad a la red existente, avisando a la empresa con antelación para supervisar las obras.

Red de saneamiento.- Se instalará una red separativa (pluviales de residuales) por las vías que afectan a la urbanización con un diámetro de 315 mm. PVC color teja. Los puntos de conexión a la red existente y cambio de dirección en el trazado de la red serán registrados mediante pozos. En la red terciaria que discurre por las aceras Ø 200 PVC color teja quedarán registrados mediante arquetas 30x30 cm. los acoples de las futuras edificaciones (arquetas para pluviales y para residuales). Los pozos de registros en la red principal estará situada cada 50 m. como máximo e igualmente y a la misma distancia estarán ubicados los imbornales. La instalación y conexión serán ejecutados por el promotor, bajo la supervisión de la empresa.

Ajardinado del parque.- Se realizará en coordinación y bajo las directrices de los técnicos municipales del Negociado de Medio Ambiente.

Viaro.- Se observará la Ordenanza Municipal en materia de canalizaciones y se cumplimentará lo establecido en la Ley 6/1995, de 6 de abril de Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

QUINTO.- Dar traslado de los expedientes a la Sección de Gestión Tributaria a los efectos de que, en su caso, se practiquen las liquidaciones tributarias que correspondan."

Y para que así conste y surta sus efectos ante la Notaría, expide la presente de orden y con el visto bueno del Concejal Delegado de Urbanismo, Policía Urbana y Plan General de Ordenación Urbana, en San Cristóbal de La Laguna, a veintiséis de abril de dos mil uno.

Vº.Bº.

EL CONCEJAL DELEGADO,
(Decreto 2873/99, de 14 de julio)

Fdo. José Miguel González Hernández