



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733234

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión Urbanística



AIAR/chp

DOÑA MARIA MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALavera, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

C E R T I F I C A : Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de septiembre de dos mil dos, en urgencias, punto 5, acordó:

"5.- Conforme al artículo 91.4 y 97.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, previa especial declaración de urgencia, hecha por mayoría absoluta, según el artículo 51 del Real Decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, se examina el expediente relativo al Proyecto de Plan Parcial "Lagunamar", Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, promovido por la Entidad Construcciones Laguna, S.A. (COLSA), y resultando:

1.- Consta en el expediente informe del Área de Planes de Ordenación de la Gerencia de Urbanismo

2.- Consta, asimismo, propuesta del Consejero Director de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, que literalmente dice:

"En relación con el proyecto de Plan Parcial "Lagunamar", Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, promovido por la entidad Construcciones Laguna S.A. (COLSA); se debe señalar que:

1.- La citada entidad mercantil, una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, presentó el proyecto de plan parcial para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, adaptado a las determinaciones del planeamiento general.

2.- La Alcaldía, en virtud de Decreto 1981/2001, de 3 de abril, resolvió admitir la iniciativa para la ejecución del citado sector de suelo urbanizable, formulada por la entidad Construcciones Laguna S.A., en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en el mismo, así como aprobar inicialmente el proyecto de Plan Parcial y someterlo al preceptivo trámite de información pública.

En cumplimiento de esta resolución, se procedió a la inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Canarias núm. 55, de 4 de mayo, en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 48, de 20 de abril y en el periódico El Día, en su edición de 20 de abril.

Igualmente, se dio traslado de la misma a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, al Consejo Insular de Aguas, al Excmo.

Cabildo Insular de Tenerife y a la Demarcación de Costas de Tenerife, todo ello según consta en el expediente.

3.- Durante el período de información pública no se han formulado alegaciones.

4.- La entidad promotora presentó el 18 de diciembre de 2001, proyectos reformados de Plan Parcial y de Urbanización en los que se señala que en los mismos se reflejan todas las modificaciones solicitadas por el Cabildo Insular de Tenerife y este Ayuntamiento.

Vista la mencionada documentación, se emite informe técnico, señalando que las dos modificaciones introducidas (solución de enlace de la red viaria del sector con la Carretera General y Ajardinamiento de las zonas de servidumbre y de afección), no incumplen las determinaciones del PGOU.

5.- Consta en el expediente informe favorable de la Dirección General de Costas, de 8 de octubre de 2000, en el que se señala que "El Plan Parcial debidamente diligenciado deberá remitirse de nuevo a este Centro Directivo a fin de emitir sobre el mismo el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley de Costas", informe del Consejo Insular de Aguas, de 20 de diciembre de 2000 y Resolución de la Sra. Consejera Insular Delegada de Planificación y Cooperación, en el que se señala que las determinaciones del Plan Parcial no incumplen el PIOT y que su ámbito no está afectado por el acuerdo plenario del Excmo. Cabildo Insular, adoptado el 17 de octubre de 2000, e informe favorable de dicha Administración, de 11 de enero de 2002, con Registro de Entrada nº 1495, de 16 de enero de 2002, con relación a la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y art. 35.3 del TRLOTIC y ENC.

Se procede a la aprobación provisional del Plan Parcial mediante Decreto nº 710/2002, de 7 de febrero de la Sra. Alcaldesa.

6.- La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 9 de abril de 2002 adoptó acuerdo por el que se informaba favorablemente, en virtud de lo establecido en el art. 35 del 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, el Plan Parcial de referencia, teniendo este acuerdo Registro de Entrada municipal nº 14117, de 16 de abril de 2002.

Si bien el mencionado acuerdo señalaba que debía "el Ayuntamiento, antes de proceder a la aprobación definitiva, recabar y obtener informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, conforme dispone el art. 16 de la Ley de Carreteras de Canarias,...".

7.- Solicitado el 17 de abril de 2002, informe de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, conforme dispone el art. 16 de la Ley de Carreteras de Canarias, ésta emite informe el 24 de abril de 2002, con Registro de Entrada municipal nº 16729, de 2 de mayo de 2002, en el que se señala una serie de condiciones que ha de cumplir el Plan Parcial de referencia, por haber incluido éste en su ámbito, una franja de suelo de su titularidad, e informe complementario el 12 de junio de 2002, con Registro de Entrada municipal nº 25755, de 21 de junio de 2002, y Registro de Entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo nº 4504, de 24 de junio siguiente.

8.- Presentados el 9 de julio de 2002, con nº de registro de entrada 4994, dos ejemplares modificados del Plan Parcial Lagunamar, del Sector de Suelo Urbanizable

**CERTIFICADO**
5E8733235Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión UrbanísticaEXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

Bajamar 2, como consecuencia del mencionado informe de 24 de abril de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, se emite informe técnico del Área de Planes de Ordenación, el 16 de julio de 2002, por el que se señala que:

" 4.- Las modificaciones introducidas como consecuencia de la disminución del ámbito del sector, cumplen con las determinaciones del vigente Plan General, debiéndose dar traslado del documento de Plan Parcial modificado, a la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas del Gobierno de Canarias para que emita el preceptivo informe."

. Remitido de nuevo a la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, el 16 de julio de 2002, proyecto correspondiente al Plan Parcial "Lagunamar", presentado por la entidad mercantil Construcciones Laguna S.A. para la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, del PGOU de La Laguna, ejemplar modificado visado por el COAC con el nº 44961, de 10 de julio de 2002, dicha Consejería emite informe de 24 de julio de 2002, con Registro de Entrada municipal nº 33272, de 14 de agosto de 2002 y, Registro de Entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo nº 6086, de 19 de agosto, por el que, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el art. 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, informa favorablemente dicho proyecto.

9.- El 9 de septiembre de 2002, se aprueba provisionalmente el Plan Parcial "Lagunamar" modificado por el informe, ya mencionado, de 24 de julio de 2002 de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, y se remite a la Dirección General de Costas de Tenerife para que emita informe en cumplimiento del art. 117.2 de la Ley 22/1988 de Costas.

. El 13 de septiembre de 2002, se recibe mediante fax Oficio de la Demarcación de Costas de Tenerife dirigido a la Dirección General de Costas, en el que se recoge una Propuesta de Resolución del solicitado informe.

10.- En relación con el Proyecto de Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, obran en el expediente 3032/00, los correspondientes informes técnico y jurídico, y respecto del cual cabe exponer lo siguiente:

1. - El 5 de septiembre de 2000, con registro de entrada nº 5.142, se presentó el citado Proyecto de Urbanización para la gestión del sector Bajamar

2. - Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, el Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, se desarrollará a través de un sistema privado, enumerándose en la ficha técnica las siguientes dotaciones y equipamientos:

- parcela de 7.124 m2 destinada a espacios libres,
- parcela de 5000 m2, con destino a dotación docente,
- parcela de 246 m2, destinada a equipamiento comercial y
- parcela de 246 m2 con destino a equipamiento social.

3. - Consta en el expediente los siguientes informes favorables, en los cuales se recogen las observaciones a cumplimentar durante la ejecución de las obras, a saber:

▫ Informes de Teidagua, de 23 de octubre de 2000, en el que se señalan las siguientes condiciones:

Red de abastecimiento. --

- El punto de conexión se realizará en la Carretera General TF-121, Tejina Bajamar quedando registrado mediante válvula de corte, además se instalará un contador de control para el consumo de la urbanización.
- La instalación y conexión será ejecutadas por el promotor y se avisará a la empresa municipal Teidagua con antelación suficiente para supervisar las obras.

Red de saneamiento. --

- Se instalará una red de pluviales de Ø 315 PVC en las calles A, B, y peatonal 1 siendo conducidas hasta el barranco situado junto a la urbanización con el otorgamiento previo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- La instalación y conexión será ejecutadas por el promotor y se avisará a la empresa municipal Teidagua con antelación suficiente para supervisar las obras.

▫ Informe del Sr. Arquitecto Jefe, de 30 de octubre de 2000, en el que se señala que el proyecto es conforme con las determinaciones del mencionado plan parcial y cumple con lo establecido en el artículo 41 de la Ley del Territorio de Canarias y los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, salvo el plano de "Superficies, Usos, Alineaciones" que fue rectificado con el plano 3', aportado el 12 de diciembre visado por el C.O.A.C. con fecha de 21 de noviembre, conforme señala el Informe del Sr. Arquitecto Jefe, de 20 de diciembre del mismo año.

▫ Informe técnico, de 29 de agosto de 2002, que fija la fianza a depositar en una cuantía de 141.787,92 € (23.591.525 ptas.).

▫ Informe del Ingeniero Técnico Industrial, de 9 de marzo de 2001, en el que se señalan las condiciones a observar en la ejecución de la urbanización:

Red de Alumbrado. --

- Se hace constar que en el replanteo y durante al ejecución de dichas instalaciones, con el fin de evitar posibles problemas a la hora de la recepción de las obras por el Ayuntamiento de La Laguna, se contacte con dicha Administración con el fin de supervisar las obras para que se realicen siguiendo la normativa municipal.
- Deberá tramitarse el citado proyecto técnico ante la Consejería de Industria para su autorización y en el Instituto de Astrofísico de Canarias (I.A.C.).
- La instalación deberá ser ejecutada por instalador autorizado y en cumplimiento con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (Decreto 2.413/1973, de 20 de septiembre y Real Decreto 2.295/1985, de 9 de octubre. B.O.E. nº 242).

**CERTIFICADO**
5E8733236Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión UrbanísticaEXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

- Se hace constar, que una vez ejecutadas las instalaciones de alumbrado público, se deberá tramitar el boletín de instalación eléctrica (debidamente diligenciado por la Consejería de Industria) en Unelco, en coordinación con el Ayuntamiento de La Laguna, para la posterior contratación del suministro, si fuese necesario. Los gastos que se ocasionen en la tramitación del expediente correrán a cargo del promotor.

▫ Informe del Negociado de Medio Ambiente, Parques y Jardines, de 21 de junio de 2001, en el que se señala que presentado proyecto donde se subsanan los puntos requeridos en informe de 29 de enero de 2001, no existe inconveniente en la aprobación del proyecto; no obstante, se establece como condición en la ejecución de las obras:

Parques y Jardines. -

- En las aceras cuyo ancho sea inferior a 2,40 m. no se colocarán alcorques. En caso, de que el ancho de acera supere estas medidas, el tamaño de los
- alcorques deberá ser de 80 x 80 cm. sin contar con el bordillo y con la consiguiente instalación de riego automatizado.

▫ Informe técnico, de 6 de marzo de 2002, en el que se señala que con la documentación presentada el 13 de marzo de 2002, se subsana lo referido en el informe de la Sección de Vías y Obras, de 25 de enero de 2001.

4. - Asimismo, conforme dispone la Ley de Carreteras 9/1991, de 8 de mayo, al resultar afectada la Carretera insular TF-13 de La Laguna a Punta del Hidalgo, se emite Resolución del Sr. Consejero Insular del Área de Carreteras, Vivienda y Transportes, de 1 de febrero de 2001, en el que se señala que " (...) En atención a lo expuesto, se entenderá que el informe al Proyecto de Urbanización Lagunamar es favorable, condicionado a la presentación de la documentación señalada en los apartados anteriores. (...)".

Consta en el expediente que, la documentación requerida en la citada Resolución fue presentada en el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, el 13 de marzo de 2002, con registro de entrada nº 1.725.

El 6 de septiembre de 2002, tuvo entrada en el registro con el nº 6532, informe de 27 de agosto de 2002, del servicio Técnico de Carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife por el que se da cumplimiento a la condición a que estaba sujeta la anterior resolución, emitiéndose autorización para la ejecución del proyecto de urbanización, condicionada al cumplimiento de las condiciones expuestas en dicho informe.

5. - El Proyecto de referencia ha sido redactado por el arquitecto Sr. Cruz Auñón y visado por el C. O. A. C. con el número 50.426 y fecha de 28 de julio de 2000.

Consta, asimismo, de Proyecto específico de alumbrado público visado con el número 3.900/00 y Estudio de Seguridad y Salud, visado con el nº 3.089, de 5 de julio 2000.

6. - Asimismo, consta en los datos obrantes en este Área de Gestión Urbanística fotocopia de Copia simple de escritura de agrupación otorgada por CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A, el treinta y uno de octubre de dos mil, ante el Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, con número de protocolo tres mil ciento cinco.

7. - El artículo 72.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, - en adelante L.O.T.C.E.N.C. -, establece los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, entre ellos, los siguientes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico. En los supuestos previstos en este Texto Refundido, esta cesión podrá sustituirse en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Por su parte, conforme establece el artículo 41 de la L.O.T.C.E.N.C., 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.

Dichos proyectos, podrán ser formulados por cualquier persona pública y privada, correspondiendo su tramitación y aprobación al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733237

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión Urbanística



El artículo 100 de la L.O.T.C.E.N.C., regula las disposiciones generales acerca de la iniciativa particular para el establecimiento de los sistemas de ejecución privada, señalando al respecto que, cuando el planeamiento de ordenación urbanística o, en su caso, el territorial haya optado por los sistemas de ejecución privada, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución podrá ser adoptada, durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura, por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector, ámbito o, en su caso, la unidad de actuación.

En su apartado segundo, se establece que reglamentariamente se determinará la documentación que debe aportarse, en cada supuesto, ante el Ayuntamiento competente, así como las reglas de admisibilidad y el procedimiento de las iniciativas y alternativas que se formulen.

Por su parte, el artículo 102 de la L.O.T.C.E.N.C., relativo a la resolución del procedimiento para el establecimiento del sistema, cuando incluya la aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución, dispone que el Pleno de la Corporación Municipal, a la vista del resultado de la información pública y de la audiencia de los titulares de derechos dominicales afectados por la iniciativa, resolverá:

- a) Denegando motivadamente la aprobación definitiva.
- b) Motivadamente y de forma simultáneamente y conjunta:
 - 1) Aprobando definitivamente el planeamiento preciso y el proyecto de urbanización con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, correspondan.
 - 2) Estableciendo el concreto sistema de ejecución privada.
 - 3) Atribuyendo el ejercicio de la ejecución a quien o quienes hayan presentado la alternativa más conveniente a los intereses generales conforme a los criterios establecidos en el presente artículo.

11.- En relación con la gestión de la Unidad de Actuación del Plan Parcial "Lagunamar" (Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2), obran en el expediente 3666/00, los correspondientes informes técnico y jurídico referentes a los Proyectos de Equidistribución y propuesta de Convenio de Gestión Concertada. En base a ello, cabe exponer lo siguiente:

1. - La citada entidad mercantil, en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación "Lagunamar" del Plan Parcial del Sector Bajamar 2 y para llevar a cabo su ejecución, presenta los correspondientes proyectos de equidistribución y urbanización, así como la propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 100 a 102 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en sesión ordinaria de 13 de septiembre de 2002, se acordó por el Pleno aprobar definitivamente el Plan Parcial referido, así como aprobar el Proyecto de Urbanización del citado sector, estableciendo la ejecución por el sistema privado de concierto y adjudicando su ejecución a la citada sociedad mercantil.

2. – Según las determinaciones del Plan Parcial "Lagunamar", su Unidad de Actuación, se desarrollará a través de un sistema privado, y se prevé obtener como consecuencia de su gestión urbanística, la cesión de las siguientes parcelas:

- Parcela G de 558 m2, con destino a dotación social.
- Parcela H de 5.000 m2, destinada equipamiento docente.
- Parcela J de 6.199 m2, destinada a zonas verdes.
- Parcela K de 1.159 m2, con destino a zona verde.
- parcela de 11.990 m2, con destino a viario.

3. - En el proyecto de equidistribución se recoge la descripción de la finca matriz, y de las resultantes como consecuencia de la gestión de la Unidad de Actuación de referencia.

Las superficies de cesión al Ayuntamiento se describen como sigue:

- **Parcela G de 558 m2, con destino a dotación social** y que linda: al Norte, con calle A; al Sur, con carretera de La Laguna a Punta del Hidalgo; al Este, con parcela I destinada a equipamiento comercial y al oeste con parcela H destinada a equipamiento docente.
- **Parcela H de 5.000 m2, destinada a dotación docente** y que linda: al norte y al Oeste, con calle A; al Sur, con carretera de La Laguna a Punta del Hidalgo; y al Este, con parcela G, destinada a dotación social.
- **Parcela J de 6.199 m2, destinada a zona verde**, y que linda: al Norte y al Oeste, con resto de finca rústica propiedad de CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A.; al Sur, en parte con calle B y en parte con peatonal 3, y al Este, con calle A que la separa de la parcela K.
- **Parcela K de 1.159 m2, con destino a zona verde**, y que linda, al Norte, con resto de finca rústica propiedad de CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A.; al Sur, con parcela F; al Oeste, con calle ... y al Este, con terrenos de los herederos de Osmundo Lercaro.
- **Parcela de 11.990 m² destinada a viario**, que da acceso a las parcelas resultantes ya descritas en el Proyecto de Equidistribución.

4. – En cuanto al **10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración**, CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A. propone localizarlo en parcela AM, incluida en dicha unidad, con una extensión superficial de cuatro mil quinientas setenta y ocho metros cuadrados (4.578 m2) y que linda: al Norte, con parcela D, al Sur, con calle A; al Oeste, con calle B y al Este, con peatonal 1 que separa ésta de la parcela E.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
05/2003
SANTO DOMINGO DE
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733238

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión Urbanística



Dicha parcela posee un destino de uso residencial, ciudad jardín grado 2 (CJ 2) y le corresponde una edificabilidad de 3.204 m²/c.

5. – Se ha elaborado la siguiente propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión Concertada del siguiente tenor literal:

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y LA SOCIEDAD MERCANTIL COLSA S.A. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO "LAGUNAMAR" DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR BAJAMAR 2, DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA

En la ciudad de La Laguna, a de de 2002

REUNIDOS

De una parte, doña **ANA M^a ORAMAS GONZÁLEZ MORO** en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Ilustre Ayuntamiento 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, y asistido de la Oficial Mayor Accidental, doña **MERCEDES BETHANCOURT**, 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.

De otra parte, don José Ana Pérez Labajos, mayor de edad, arquitecto técnico con domicilio a estos efectos en Calle San Clemente, nº 24, 5º, con D.N.I. nº 41.907.247-M; actuando en nombre y representación, de la entidad mercantil **CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A.**, de nacionalidad española, domiciliada en Calle San Clemente, nº 24, Santa Cruz de Tenerife; CIF nº A-38/412599, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada el 15 de marzo de 1996 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Juan Antonio Pérez Giralda, número 572 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia en el tomo 1.335, folio 1, hoja número TF. 12.876, inscripción 1ª.

Devienen las facultades de representación del Sr. José Ana Pérez Labajos, por su condición de administrador único, en virtud de la escritura de constitución antedicha.

Ambas partes, según intervienen, 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 CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A. es propietaria única, en pleno dominio, de la finca que se corresponde con la siguiente:

Descripción:

" Trozo de terreno, en el pago de **Bajamar, término municipal de La Laguna**, donde dicen **Suerte Carta y Bajamar**, que mide NUEVE HECTAREAS, SEIS AREAS Y OCHENTA Y OCHO CENTIAREAS, y linda: al naciente, con terrenos de herederos de Don Osmundo Lercaro; Poniente, Barranco de Perdomo; Norte, con el mar; y Sur, con carretera de La Laguna a Punta del Hidalgo"

Inscripción: Tomo 1.813, Libro 413, folio 181, inscripción 1ª, finca nº 47.094.

Título: escritura pública de agrupación otorgada por CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA, S.A., el treinta y uno de octubre de dos mil, ante el Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, con número de protocolo 3.105.

Referencia catastral: no consta.

Cargas: Consta en Certificación Registral derecho real a favor de la entidad mercantil "DEUTSCHE BANK, SOCIEDAD ANÓNIMA ESPAÑOLA", según resulta de escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, el treinta y uno de octubre de dos mil,

ante el Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, número tres mil ciento seis de protocolo.

2º) En el Plan Parcial, aprobado por acuerdo plenario de 13 de septiembre de 2002, se contiene la delimitación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano, denominada "Lagunamar" del Plan Parcial situada en Bajamar, que abarca 69.590 m2 de los terrenos incluidos en la finca descrita (siendo el resto de 26.498 m2), con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733239

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión Urbanística



Unidad de Actuación "Lagunamar" del Plan Parcial

Superficie total	69.590 m ²
Superficie edificable	44.684 m ² s.
Edificabilidad	31.279 m ² c
Edificabilidad media:	0,45 m ² c/ m ² s
Tipología	CJ2
Dotación social	558 m ²
Equipamiento docente	5.000 m ²
Equip. Comercial	819 m ² .
Zona verde	7.358 m ²
Viario	11.990 m ²
Total cesiones	25.725 m ²
Sistema de Gestión	Concierto

Se establecen dichas determinaciones de ordenación pormenorizada en el Plan Parcial para su posterior desarrollo mediante el sistema de ejecución privada por Concierto.

3º) La entidad mercantil CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A ha formulado, dentro del plazo de un año contado a partir de la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento general, la correspondiente iniciativa para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

a) Mediante escrito de 4 de diciembre de 2000 (con Registro de Entrada nº 7.140) se presentó a trámite el Proyecto de Equidistribución, dando lugar al Expediente nº 3.666/00.

b) A través de escrito de 5 de septiembre de 2000 (Registro de Entrada nº 5.142) se presentó a trámite el Proyecto de Urbanización, dando lugar al Expediente nº 3.032/00, el cual fue aprobado por acuerdo plenario de 13 de septiembre de 2002.

c) Mediante escrito de 14 de febrero de 2001(registro de entrada nº 1.177) se presentó Proyecto Técnico de Alumbrado Público, visado con el número 3.900/00.

4º) La relación de propietarios de terrenos afectados por la Unidad de Actuación referidas es la siguiente:

A) Unidad de Actuación "Lagunamar" del Plan Parcial :

COLSA S.A.	69.590 m ²
(100%)	

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 "Lagunamar" del Plan Parcial :

a) Las bases de actuación vienen constituidas, en primer lugar, por las determinaciones y parámetros de ordenación recogidos en el Plan Parcial de Ordenación del Sector Bajamar 2, aprobado por acuerdo plenario de 13 de septiembre de 2002.

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 y Espacios Naturales de Canarias, adjudicó la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación Bajamar 2 del Plan Parcial, a la entidad mercantil CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
09/2003 CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733240

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión Urbanística



c) El sistema de ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación "Lagunamar" del Plan Parcial, 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 y el Plan Parcial aprobado por acuerdo plenario de 13 de septiembre de 2002.

d) La actividad de urbanización se desarrollará en los términos de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización promovido por la entidad mercantil CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A., aprobado por acuerdo plenario de 13 de septiembre.

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

f) Respecto a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico en favor de la Administración correspondiente a la Unidad de Actuación "Lagunamar" del Plan Parcial citado, CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A. propone localizarlo en parcela AM con destino edificación residencial ciudad jardín grado dos (CJ2), de cuatro mil quinientas setenta y ocho (4.578 m2) metros cuadrados, incluida en la propia unidad y que linda al Norte, con parcela D; al Sur, con calle A; al Oeste, con calle B y al Este, con peatonal 1 que lo separa de la parcela E.

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

La entidad mercantil CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización, en condiciones aptas para su inmediato uso y ocupación, dentro del plazo de tres años, contados a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la adjudicación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución, y de los Proyectos de Urbanización y de Equidistribución de la Unidad de Actuación "Lagunamar" del Plan Parcial.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.3º de la L.O.T.C.E.N.C., podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso o servicio públicos, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

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

Dada la condición de propietario único de los terrenos de la Unidad de Actuación "Lagunamar" del Plan Parcial, 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 CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A se omite la incorporación de los estatutos sociales de la sociedad mercantil de gestión, por asumir la citada entidad mercantil el entero desarrollo y la completa ejecución directa de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación y de las obras de construcción de la parcela edificatoria resultante.

CUARTA: Garantías de ejecución de las obras de urbanización.-

La entidad mercantil CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A depositará, en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, aval bancario o garantía financiera de 141.787,92 € (23.591.525 ptas.) para el aseguramiento de la entera ejecución de las obras de urbanización con arreglo a las determinaciones del

Proyecto de Urbanización, en los términos de su aprobación por acuerdo plenario de 13 de septiembre de 2000, en el que se recoge el requerimiento a CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A para que deposite dicha fianza.

QUINTA: Transmisión de los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y gravámenes.-

La empresa mercantil 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 zonas verdes, equipamiento docente, social y viario en la cuantía y proporción establecidas en el Proyecto de Equidistribución de la Unidad de Actuación "Lagunamar" del Plan Parcial.

Asimismo, en cuanto a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, se materializará en parcela AM de 4.578 m² con destino edificación residencial, ciudad jardín grado 2 (CJ2) ubicada en la unidad de actuación "Lagunamar" del Plan Parcial.

Al existir un derecho real de hipoteca a favor de la entidad DEUTSCHE BANK, S.A.E. sobre la finca nº 47.094, se deberá consentir por dicha entidad, la liberación de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
09/2003
CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733241

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión Urbanística



dicha carga en lo que se refiere a los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas y gravámenes, incluidos los terrenos en que se materializa el 10% de los terrenos correspondientes a la Administración.

A tal efecto, el representante legal de la entidad mercantil CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A 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.-

Respecto a la forma de conservación de la urbanización, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

La entidad mercantil CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y gravámenes, de los terrenos destinados a equipamiento docente, dotación social, comercial, zonas verdes y viarios, y su consiguiente integración en el Patrimonio municipal, y en cualquier caso hasta que se produzca la recepción definitiva de conformidad de las obras de urbanización, ejecutadas en los términos previstos en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de La Laguna.

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 CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A conforme la ley determina, y con la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Equidistribución de la Unidad de Actuación de referencia.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento, así como su inscripción, serán de cuenta y a cargo de la empresa mercantil CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A.

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

La entidad CONSTRUCCIONES
LAGUNA COLSA S.A

Fdo: Ana Oramas González Moro

Fdo: José Ana Pérez Labajos.

6. – La Sección de Arquitectura, en informe de 29 de julio de 2002, indica que el Proyecto de Equidistribución presentado el 9 de julio de 2002, con registro de entrada nº 5.062, es concordante con la del texto modificado del Plan Parcial presentado en la misma fecha, con registro de entrada nº 4.994, y ya informado favorablemente por el Área de Planeamiento de la Gerencia.

7. – El Proyecto de Urbanización del Sector fue aprobado por acuerdo plenario de 13 de septiembre de 2002, de conformidad con el procedimiento de los artículos 101 y 102 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. – El artículo 72.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, - en adelante L.O.T.C.E.N.C. -, establece los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, entre ellos, los siguientes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico. En los supuestos previstos en este Texto Refundido, esta cesión podrá sustituirse en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

II. – En cuanto a la ejecución del planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial urbanística, hay que señalar que la L.O.T.C.E.N.C., establece en la Disposición Transitoria Primera, que será de inmediata aplicación, cualquiera que sea el planeamiento de ordenación, entre otros, el Título III, relativo a ejecución del planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima, será de aplicación supletoria, al presente caso, los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en tanto se desarrollan las disposiciones reglamentarias correspondientes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
09/2003
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733242

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión Urbanística



III.- El Título III de la L.O.T.C.E.N.C., regula la ejecución del planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territoriales y urbanística, y en su capítulo tercero, los sistemas de ejecución privada. Así, su artículo 100 señala que, cuando el planeamiento haya optado por los sistemas de ejecución privada, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución podrá ser adoptada durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura, por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en la unidad de actuación.

En el capítulo tercero de dicho título, se desarrollan tres procedimientos a través de los cuales los particulares pueden formular su iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada:

1º. - procedimiento para el establecimiento del sistema cuando incluya la aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución (artículos 101 y 102), a través del cual se acordó por el Pleno, el 13 de septiembre de 2002, aprobar el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del citado sector, establecer la ejecución por el sistema privado de concierto y adjudicar dicha ejecución a la citada sociedad mercantil.

2º. - procedimiento referido exclusivamente al sistema de ejecución (art. 103).

3º. - Procedimiento abreviado para el caso de que los propietarios que respalden la iniciativa representen más del 70% de la superficie total (art. 105).

IV.- El sistema de concierto se regula en los artículos 107 a 110 de la L.O.T.C.E.N.C., indicándose en el primero de los preceptos que el propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

La gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada, entre otras formas, directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados (Art.108.1.c)

El establecimiento del sistema de concierto requerirá la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito por todos los propietarios y formalizado en escritura pública. El convenio de gestión concertada tendrá carácter jurídico-administrativo y tendrá por objeto los términos y las condiciones de gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última.

La aprobación de los convenios urbanísticos de gestión concertada con motivo del establecimiento del sistema:

- a) Sólo podrá denegarse por razones de legalidad.

- b) Determinará, igualmente, la transmisión al Ayuntamiento por ministerio de la Ley y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- c) Quedará condicionada, en todo caso, a la efectiva prestación de las garantías ofrecidas para asegurar la ejecución.

Los convenios urbanísticos de gestión concertada deberán contener las determinaciones y requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para permitir su inscripción registral y, en todo caso:

- a) Las bases de actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, la edificación.
- b) Los estatutos de la entidad urbanística o de la sociedad mercantil y el acuerdo de constitución de la primera y de creación de la segunda, cuando proceda.
- c) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización. Las garantías podrán consistir en la afectación real de fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema.
- d) La distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios, cuando proceda, en los mismos términos y condiciones que los prescritos para la reparcelación.
- e) El procedimiento de liquidación final de la actuación.
- f) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.
- g) Las previsiones y los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

V. – Conforme dispone el artículo 6 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, en cuanto a la inscripción registral de los proyectos de equidistribución, será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas, señalando en el artículo 7 las circunstancias que ha de contener el título.

En lo que se refiere a la inscripción registral de las cesiones obligatorias, el artículo 30 señala que, cuando la ejecución de las cesiones se lleve a cabo como una de las operaciones de equidistribución, la inscripción se efectuará por los mismos títulos que dicho Real Decreto establece para esas operaciones. Además, para su inscripción se tramitará expediente en el que, al menos se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las parcelas que han de cederse obligatoriamente.

12.- Consta en el expediente 3905/98 informe del Área de Planes de Ordenación.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**CERTIFICADO**
5E8733243Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión UrbanísticaEXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

I.- Basándose en el art. 148.1.3ª de la Constitución Española que establece la posibilidad de las Comunidades Autónomas para asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, el art. 30.15 del Estatuto de Autonomía de Canarias aprobado por la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, que asume dicha competencia como exclusiva (concretando dentro de la ordenación del territorio la del litoral), es de aplicación en esta materia el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. Siendo de aplicación supletoria, mientras no se produzca el correspondiente desarrollo reglamentario, en lo que no contradigan a dicho Texto Refundido, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (Disposición Transitoria Décima del referido Texto Refundido).

El procedimiento de aprobación del PGOU de San Cristóbal de La Laguna, culminó en virtud de Orden Departamental de 5 de mayo de 2000, por la que se tomaba conocimiento de su Texto Refundido, una vez había entrado en vigor la Ley Territorial 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, y ello fue posible al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de este texto legal.

II.- El art. 28.1.b del D. Leg. 1/2000, de 8 de mayo, establece que la ordenación urbanística se establecerá, entre otros instrumentos de ordenación urbanística, por los planes urbanísticos. Y en el concreto ámbito municipal, los Planes Generales de Ordenación, vendrán desarrollados por los Planes Parciales de Ordenación, junto con otro tipo de instrumentos (art. 31.1).

El art. 35 del referido Texto Refundido establece que los planes parciales "tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable."

"Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados..., correspondiendo su tramitación y aprobación a los Ayuntamientos, previo informe no vinculante de los Cabildos Insulares y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias."

III.- El art. 71 TRLOTU y ENC establece las obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable ordenado, y en relación a las cesiones a esta Administración, tras la aprobación del Plan Parcial, el interesado deberá ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos; el necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el sector y, la superficie de suelo, en parcelas urbanizadas, precisa para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento del sector, materializándose todo ello sobre las concretas parcelas definidas en la documentación del Plan Parcial y en el proyecto de equidistribución que ha de presentarse.

IV.- El art. 132.2 CE, establece como "bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.", esto junto con la competencia exclusiva del Estado, que la CE recoge, en materia de legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección...." (art. 149.1.23ª), sirve de base para dictar la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de aplicación en la concreta materia competencia del Estado anteriormente señalada y, en coordinación con la competencia exclusiva que la Comunidad Autónoma Canaria tiene en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

Señala, la mencionada Ley de Costas que **"Corresponde también a la Administración del Estado emitir informe, con carácter preceptivo y vinculante, en los siguientes supuestos: Planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación y revisión, en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación"** (art. 112.a). Asimismo, **"Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquel para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo...."** (art. 117.2).

V.- En relación con la resolución del procedimiento, establecido en el art. 101 del referido Texto Refundido, para el establecimiento del sistema de ejecución, cuando incluye la aprobación del planeamiento preciso para legitimar dicha ejecución, el art. 102.1 señala que "El Pleno de la Corporación Municipal, a la vista de la información pública y de la audiencia de los titulares de derechos dominicales afectados por la iniciativa, resolverá:

- a) Denegando motivadamente la aprobación definitiva.
- b) Motivadamente y de forma conjunta:
 - 1) Aprobando definitivamente el planeamiento preciso y el proyecto de urbanización con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, correspondan.
 - 2) Estableciendo el concreto sistema de ejecución privada.
 - 3) Atribuyendo el ejercicio de la ejecución a quien o quienes hayan presentado la alternativa más conveniente a los intereses generales conforme a los criterios establecidos en el presente artículo."

Para la mencionada aprobación definitiva del planeamiento preciso, se ha de tener en cuenta el art. 43 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que en su apartado 2º establece que "... el órgano competente deberá analizar la adecuación del plan a la normativa legal aplicable, al igual que su conformidad, en el caso de las soluciones aportadas en el ámbito municipal, con los instrumentos de ordenación aplicables, así como su coordinación con las políticas de ámbito supralocal. En función de dicho análisis, podrá tomar las siguientes resoluciones alternativas:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733244

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión Urbanística



- a) Aprobar definitivamente el plan en los términos en que viniera formulado.
- b) Aprobar el plan definitivamente a reserva de que se subsanen las deficiencias advertidas y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el organismo o entidad que lo hubiera tramitado.
- c) Aprobar el plan definitivamente, aunque de modo parcial, siempre que tal aprobación no ponga en cuestión la coherencia y eficacia ulterior del plan en su conjunto. A estos efectos, reglamentariamente se establecerán los plazos máximos para la subsanación...
- d) Suspender motivadamente la aprobación definitiva del plan.
- e) Desestimar motivadamente la aprobación definitiva del plan."

. En su apartado segundo, el mencionado art. 102.2, establece que "En los procedimientos seguidos a iniciativa formulada dentro del primer año de vigencia del planeamiento de ordenación urbanística que delimite el sector, ámbito o, en su caso, la unidad de actuación, se observarán las siguientes reglas:

...c) Cuando la iniciativa sea del propietario único o de la totalidad de los propietarios, se prescindirá de la citación a los propietarios y de los trámites relacionados con las alternativas, procediendo la atribución de la adjudicación a la iniciativa formulada y el establecimiento de sistema de concierto."

VI.- "... Los instrumentos de ordenación urbanística entrarán en vigor con la publicación de los acuerdos de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de Canarias", sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local." (Art. 44.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias).

Así, el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, establece que **"Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluido el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el "Boletín Oficial" de la Provincia..."**

Con respecto a la publicación en el "Boletín Oficial de Canarias" hay que tener en cuenta la Disposición Adicional Tercera, sobre "Comunicación de acuerdos de contenido territorial y urbanístico" de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, que establece en su apartado 1º que **"Para la publicación en el Boletín Oficial de Canarias del acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística será preciso acreditar, de modo fehaciente, la presentación oficial en la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de ordenación del territorio, del acuerdo administrativo de aprobación de dicho instrumento acompañado de la documentación y normativa íntegras del planeamiento, debidamente diligenciadas.**

La eficacia de los acuerdos de aprobación definitiva del planeamiento y su normativa quedará demorada hasta la completa publicación en los diarios oficiales previstos en la normativa aplicable."

. Asimismo, el art. 102.6 de dicho texto legal establece que "Las resoluciones municipales de las que resulte, con carácter definitivo, la atribución de la ejecución y el establecimiento del sistema de ejecución deberán ser notificadas a los interesados y publicadas, además, en el Boletín Oficial de la Provincia."

VII.- El art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye al Ayuntamiento Pleno las competencias para la aprobación que ponga fin a la

tramitación municipal de los planes y demás instrumentos previstos en la legislación urbanística, acuerdo que se adoptará por mayoría simple, de conformidad con lo establecido en el art. 47 de dicha ley.

Asimismo, también serán atribuciones del Pleno las demás que expresamente le confieran las leyes (art. 22.2.q), de la LRBRL) y, como señala el art. 102.1 del citado Texto Refundido será el Pleno quien aprobará el proyecto de urbanización, establecerá el concreto sistema de ejecución privada y atribuirá el ejercicio de dicha ejecución, en aquellos procedimientos para el establecimiento de sistemas, cuando incluya la aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución.

Conforme antecede, se propone, previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, que el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerde:

Primero: Aprobar definitivamente el Plan Parcial "Lagunamar", Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, promovido por la entidad Construcciones Laguna S.A. (COLSA), a reserva de que se subsanen las deficiencias advertidas, consistentes en la falta de informe favorable de costas según dispone el art. 107.2 de la Ley 22/1988 de Costas y, supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación.

Segundo: Establecer que los deberes de los propietarios relativos a las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo al Ayuntamiento, que se recogen en el art. 71 del TRLOT y ENC, se materializará mediante la cesión gratuita a esta Administración de la titularidad de las parcelas cuya descripción y ubicación se recoge en la documentación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable y en el proyecto de equidistribución presentado.

Tercero: Aprobar el Proyecto de Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, presentado por la entidad Construcciones Laguna S.A. (COLSA), condicionado a la aprobación definitiva del Plan Parcial una vez cumplida la condición establecida en el punto Primero. Proyecto que deberá ejecutarse bajo la supervisión de los técnicos de la Gerencia de Urbanismo y la Empresa Teidagua, observando para su ejecución las condiciones establecidas en el informe de 10 de septiembre de 2002, del Área de Gestión Urbanística de esta Gerencia de Urbanismo, en relación con el expediente 3032/00 relativo al Proyecto de Urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733245

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Gestión Urbanística

Cuarto: Establecer el sistema de ejecución de concierto para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2 y, adjudicar dicha la ejecución de dicho Sector a la entidad Construcciones Laguna S.A. (COLSA).

Quinto: Requerir a la entidad promotora a fin de que presente fianza por importe de 141.787,92 € en concepto de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

Sexto: Aprobar la propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A, en su condición de adjudicataria de la ejecución de la Unidad de Actuación del Plan Parcial "Lagunamar" (Sector Bajamar 2), en Bajamar, así como el Proyecto 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, libres de cargas y gravámenes. Todo ello condicionado a la aprobación definitiva del Plan Parcial una vez cumplida la reserva establecida en el punto Primero.

Séptimo: Establecer que el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento se materializará mediante la cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes, a esta Administración de la titularidad de una parcela incluida en dicha unidad, con una extensión superficial de cuatro mil quinientas setenta y ocho metros cuadrados (4.578 m²), con destino a uso residencial, ciudad jardín grado dos (CJ2), a la que corresponde una edificabilidad de 3.204 m²/c., cuya descripción y ubicación se recoge en el proyecto de equidistribución presentado.

Octavo: Dar traslado del acuerdo a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, del presente acuerdo acompañado de la documentación y normativa íntegras del Plan Parcial "Lagunamar" relativo al Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, debidamente diligenciadas.

Noveno: Supeditar la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias y en el de la Provincia, al cumplimiento de la obligación establecida en el punto Primero y, proceder a la notificación al interesado."

Décimo: Dar traslado de los correspondientes expedientes a la Sección de Gestión Tributaria a los efectos de que, en su caso, practique las liquidaciones tributarias que resulten exigibles.

Finalizado el debate, cuyas intervenciones constan en acta, el Excmo. Ayuntamiento en Pleno, por quince votos a favor, ocho votos en contra y ninguna abstención, acuerda:

PRIMERO.- Aprobar la transcrita propuesta.

SEGUNDO.- Demorar la eficacia de este acuerdo en los términos del artículo 57.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hasta tanto se emita el preceptivo informe favorable por la Dirección General de Costas

TERCERO.- Dar cuenta a la Comisión Informativa correspondiente en la primera sesión que celebre, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 126.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales".

Y para que así conste y surta efectos ante la Notaría, expide la presente, de orden y con el visto bueno del Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo en San Cristóbal de La Laguna, a trece de noviembre de dos mil dos.

Vº.Bº.

EL CONSEJERO DIRECTOR



Edo. Francisco Gutiérrez García



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CERTIFICADO
5E8733246

Gerencia Municipal de Urbanismo
Área de Planes de Ordenación



AIAR/chp

DOÑA MARÍA MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALavera, SECRETARIA GENERAL ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA,

CERTIFICA: Que la Sra. Alcaldesa, con el núm. 3584/2002, de 8 de octubre, dictó el siguiente Decreto:

"Visto el expediente relativo al proyecto de Plan Parcial "Lagunamar", Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, promovido por la entidad Construcciones Laguna S.A. (COLSA); y resultando que:

1.- El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de septiembre de 2002, en urgencias, punto 5, acordó, entre otros extremos, aprobar definitivamente el Plan Parcial "Lagunamar", Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, promovido por la entidad Construcciones Laguna, S.A. (COLSA), a reserva de que se subsanasen las deficiencias advertidas, consistentes en la falta de informe favorable de costas según dispone el art. 107.2 de la Ley 22/1988 de Costas y, supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación.

2.- Asimismo, en el punto tercero del Acuerdo, se aprobó el Proyecto de Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, presentado por la entidad Construcciones Laguna S.A. (COLSA), condicionado a la aprobación definitiva del Plan Parcial una vez cumplida la condición señalada con anterioridad.

3.- Por último, en el punto sexto de dicho Acuerdo, se aprobó la propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA S.A. en su condición de adjudicataria de la ejecución de la Unidad de Actuación del Plan Parcial "Lagunamar" (Sector Bajamar 2), en Bajamar, así como el Proyecto de equidistribución de beneficios y cargas aportado por la entidad promotora, todo ello condicionado a la aprobación definitiva del Plan Parcial una vez cumplida la reserva establecida.

4.- El 17 de septiembre de 2002, mediante fax de 19 de septiembre del mismo año, la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, emitió informe en el que, entre otras cosas se señalaba que:

"...Examinada la documentación enviada, los antecedentes obrantes en este departamento y la legislación vigente de aplicación, se observa lo siguiente:

1º. ...Sobre el Plan Parcial este Centro Directivo emitió, con fecha 18-10-00 el informe correspondiente al artículo 117.1 de la Ley de Costas, con carácter favorable.

3º. En relación con el borde litoral se hacen las siguientes consideraciones:

- a) En la documentación gráfica se representan correctamente la línea de ribera del mar, la línea de deslinde..., y la línea que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección...

- b) En el Título VI "Cumplimiento de la Ley de Costas", de las Ordenanzas Urbanísticas y en la documentación gráfica se hace referencia al cumplimiento de los artículos 24,25, 27, 30 y 44.6 de la Ley de Costas, así como la aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley...

Por todo lo citado esta Dirección General informa favorablemente el Plan Parcial Lagunamar en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, al cumplirse en el mismo las determinaciones de la Ley de Costas que le son de aplicación."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta, en todo caso, la atribución de ordenar la publicación, ejecución y hacer cumplir los acuerdos del Ayuntamiento. (Artículo 21.1.r) de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local).

II.- El art. 45 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, señala en su art. 45.5 que "Los documentos emitidos, cualquiera que sea su soporte, por medios electrónicos, informáticos o telemáticos por las Administraciones Públicas, o los que éstas emitan como copias de originales almacenados por estos mismos medios, gozarán de la validez y eficacia de documento original siempre que quede garantizada se autenticidad, integridad y conservación y, en su caso, la recepción por el interesado, así como el cumplimiento de las garantías y requisitos exigidos por ésta u otras Leyes."

Por todo lo expuesto, siendo el presente acto conforme con la legalidad aplicable, RESUELVO::

Primera: Prestar conformidad a la documentación complementaria (informe favorable de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente), en relación con el proyecto de Plan Parcial "Lagunamar", Sector de Suelo Urbanizable Bajamar 2, promovido por la entidad Construcciones Laguna S.A. (COLSA), entendiéndose con ello cumplida la condición exigida en el punto primero del Acuerdo de 13 de septiembre de 2002, del Excmo. Ayuntamiento Pleno, así como, de las condiciones señaladas en los puntos tercero y sexto del mismo.

Segundo: Ordenar la ejecución del Acuerdo de 13 de septiembre de 2002, del Excmo. Ayuntamiento Pleno, continuando con el procedimiento legalmente establecido.

Tercero: Notificar el presente Decreto a los interesados.

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del mismo, o bien, podrá impugnarse directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos (2) meses contados desde el día siguiente a esta notificación, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente".

Y para que así conste y surta sus efectos ante la Notaría, expide la presente, de orden y con el visto bueno del Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en San Cristóbal de La Laguna, a trece de noviembre de dos mil dos.

