

Con relación al expediente n° 2018/1647, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, en Camino El Bronco, n° 12B, y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO.

1º.- Con fecha 09 de marzo de 2018 y número de registro de entrada 2.249 se presenta instancia por D. José María García Moran escrito en el que solicita que se inicien los trámites conducentes para la cesión gratuita de la parte de parcela afectada por vía, de la parcela sita en Camino el Bronco n° 12B, al objeto de dotarla de la condición de solar. A dicha documentación, se acompaña copia de escrituras de la parcela de referencia.

2º.- Con fecha 18 de octubre de 2018, se emite informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento, en el que se pone de manifiesto que es necesario, como paso previo a la tramitación del convenio de cesión, segregar la finca del peticionario en la parte que será objeto de cesión.

3º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por el interesado, en virtud de Resolución n° 5229/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, se resolvió lo siguiente:

"Primero.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. José María García Moran, de una superficie de 34,78 m², de una finca matriz de 930,65 m², sita en Camino El Bronco, n° 12B, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	34,78 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	895,87 m ² (Urbano Consolidado EAc(2)UF)



Descripción de linderos: **NORTE**, Camino El Bronco; **SUR**, Parcela de la que se segrega con Ref. Catastral 2030512CS7523S0000WB; **ESTE**, Parcela con Ref. Catastral 2030509CS7523S0000WB; **OESTE**: Parcela con Ref. Catastral 2030508CS7523S0000HB.



Descripción de linderos: **NORTE**, Camino El Bronco (parcela segregada); **SUR**, Parcela con Ref. Catastral 38023A038000130000FL; **ESTE**, Parcela con Ref. Catastral 2030509CS7523S0000WB; **OESTE**: Parcela con Ref. Catastral 2030508CS7523S0000HB.

(...)"

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. JOSÉ MARÍA GARCÍA MORAN Y DÑA. ENCARNACIÓN BERMUDEZ RANGEL.

En San Cristóbal de La Laguna, a

REUNIDOS

De una parte, D. Santiago Pérez García, Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en representación de la Administración que preside, de conformidad con el artículo 11.1 s) de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo, aprobados el 11 de noviembre de 2005 y publicados en el B.O.P. el 15 de diciembre de 2005 –habiéndose publicado su modificación en el B.O.P. N° 48, de 20 de abril de 2018, y asistido del Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, don Pedro Lasso Navarro.

De otra parte, D. José María García Moran, con DNI 12308465-S y Dña. Encarnación Bermudez Rangel, con DNI 14397104-R, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Nueva, nº 2 – 2º Dcha, Tegueste.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en capítulo VIII, Sección Tercera del Título V de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente documento de **CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN DE PARCELA DESTINADA A VIARIO POR EL P.G.O.**, así como obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, y en consecuencia

EXPONEN

I.- D. José María García Moran, con DNI 12308465-S y Dña. Encarnación Bermudez Rangel, con DNI 14397104-R, son titulares, con carácter ganancial, del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca:

- Finca registral nº 75.725, del Registro de la Propiedad nº Tres de La Laguna, siendo su descripción la que sigue, según escritura pública de compraventa:

Urbana.- Trozo de terreno sito en el término municipal de La Laguna, donde llaman "El Bronco", que tiene una superficie total del 930,65 m², siendo sus linderos los siguientes: Norte, con Camino El Bronco por donde tiene su entrada; Sur, con Don Antonio Ramos Galván; Este, D. Antonio Siverio Martín; y, Oeste, Don Antonio Ramos Galván y Don Javier Pestana Ramos.

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 5229/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, 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 34,78 m², sita en Camino El Bronco, nº 12B en suelo clasificado y categorizado como urbano consolidado, calificado como viario por el PGO, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Camino El Bronco; **SUR**, Parcela de la que se segrega con Ref. Catastral 2030512CS7523S0000WB; **ESTE**, Parcela con Ref. Catastral 2030509CS7523S0000WB; **OESTE**: Parcela con Ref. Catastral 2030508CS7523S0000HB.

II.- Que siendo de interés la cesión de la parcela destinada por el PGO a viario, las partes formalizan el presente convenio con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO.

Es objeto del presente convenio la cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, por parte de D. José María García Moran, con DNI 12308465-S y Dña. Encarnación Bermudez Rangel, con DNI 14397104-R, de la siguiente parcela:

- Parcela surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº 5229/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, citada anteriormente, con una superficie de 34,78 m², sita en Camino El Bronco, nº 12B en suelo clasificado y categorizado como urbano consolidado, calificado como viario por el PGO, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Camino El Bronco; **SUR**, Parcela de la que se segrega con Ref. Catastral 2030512CS7523S0000WB; **ESTE**, Parcela con Ref. Catastral 2030509CS7523S0000WB; **OESTE**: Parcela con Ref. Catastral 2030508CS7523S0000HB.

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	LOS CEDENTES
D. Santiago Pérez García PDF res. 5255/2020 – La Directora Técnica Fdo: Yaiza Pérez Moreno	Fdo.: D. José María García Moran Fdo.: Dña. Encarnación Bermudez Rangel

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1.- El artículo 55.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece que los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, entre otros, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, el derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

Entre otros deberes, el artículo 56.1.b) de la citada Ley establece que los propietarios de suelo urbano consolidado deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

II.- Convenio urbanístico.

1.- El artículo 288 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias dispone lo siguiente:

"1. La Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La habilitación a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de estas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el apartado anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad".

2.- El artículo 289 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias señala que *"todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se*

analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación”.

El presente convenio se justifica por cuanto el citado artículo 56.1.b) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece que los propietarios de suelo urbano consolidado deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

III.- Información pública.

1.- El **artículo 291 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias** dispone lo siguiente:

“1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia”.

IV- Competencia.

Los Estatutos de la Gerencia en su artículo 11.1 letra bb), 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 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 Camino El Bronco, nº 12B, San Cristóbal de La Laguna, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de

Urbanismo, a suscribir con D. José María García Moran y Dña. Encarnación Bermudez Rangel, 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 tabloneros de anuncios, pudiendo ser consultado igualmente en las dependencias de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

A tal efecto, la descripción de la parcela objeto de la presente cesión es la siguiente:

-. Parcela surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº 5229/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, citada anteriormente, con una superficie de 34,78 m², sita en Camino El Bronco, nº 12B en suelo clasificado y categorizado como urbano consolidado, calificado como viario por el PGO, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Camino El Bronco; **SUR**, Parcela de la que se segrega con Ref. Catastral 2030512CS7523S0000WB; **ESTE**, Parcela con Ref. Catastral 2030509CS7523S0000WB; **OESTE**: Parcela con Ref. Catastral 2030508CS7523S0000HB.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a los interesados.

TERCERO.- Dar traslado de la resolución al Servicio de Licencias.

Contra este acto de trámite, no procederá recurso alguno, la oposición al mismo podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento, como señala el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así mismo cabrá hacerla valer al impugnarse el acto de aprobación definitiva de este procedimiento, acto contra el que se podrán interponer los recursos que en su momento se señalen, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Dado en la ciudad de San Cristóbal de La Laguna, por el Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, ante el Secretario Delegado, que da fe.

El Consejero Director,
PDF res. 5225/2020 – La Directora Técnica
Fdo: Yaiza Pérez Moreno
(Documento con firma electrónica)