

Con relación al expediente nº 2018/5464, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, en Camino El Pino, nº 20, y teniendo en cuenta los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO.**

1º.- Con fecha 18 de mayo de 2017 y número de registro de entrada 5021, se presenta instancia por D. Francisco José Rodríguez Frago, por la que interesa la cesión de suelo, sito en el lugar arriba indicado, calificado por el PGO como viario.

2º.- Con fecha 04 de marzo de 2019, 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, segregarse 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 nº 5235/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, se resolvió lo siguiente:

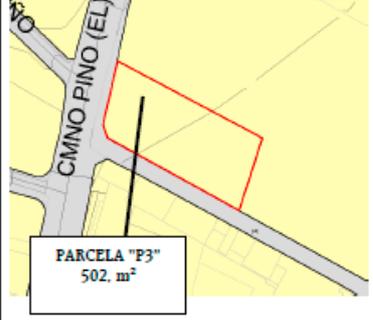
*"Primero.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. Francisco José Rodríguez Frago, de una superficie de 184,20 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 686,20 m<sup>2</sup>, sita en Camino El Pino, nº 20, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, y según el cuadro resumen siguiente:*

Parcela Segregada "P3":	184,20 m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto "P3":	502,00 m <sup>2</sup> (Urbano Consolidado EAc(2)UF)

**PARCELA SEGREGADA "P3" (AFECCIÓN POR VÍA)**

	Descripción de linderos de la P3 (Afección Vía)
	NORTE: Parcela P3 (D. Francisco José Rodríguez Frago)  SUR: (Ref. Catastral 1434234CS7513N0001KO) (Ref. Catastral 1434212CS7513N0001SO)  ESTE: (Ref. Catastral 1434209CS7513N0001SO) Parcela P3 (D. Francisco José Rodríguez Frago)  OESTE: Calle el Pino.

**PARCELA SEGREGADA P3**

	<p>Descripción de linderos de la P3</p> <p><b>NORTE:</b> Parcela P2 (D. Francisco José Rodríguez Fragoso)</p> <p><b>SUR:</b> Parcela P3´ (afección por viario)</p> <p><b>ESTE:</b> Parcela P3 (Francisco José Rodríguez Fragoso).</p> <p><b>OESTE:</b> Parcela P3´ (afección por viario)</p>
---	--

(...)

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. FRANCISCO JOSÉ RODRÍGUEZ FRAGOSO.**

En San Cristóbal de La Laguna, a (fecha).

**REUNIDOS**

De una parte, D. Santiago Pérez García, Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en representación de la Administración que preside, de conformidad con el artículo 11.1 s) de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo, aprobados el 11 de noviembre de 2005 y publicados en el B.O.P. el 15 de diciembre de 2005 –habiendo sido publicada su modificación en el B.O.P. Nº 48, de 20 de abril de 2018, y asistido del Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, don Pedro Lasso Navarro.

De otra parte, D. Francisco José Rodríguez Fragoso, con DNI 43624204N, con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida República Argentina nº 59, San Cristóbal de La Laguna.

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

**EXPONEN**

I.- D. Francisco José Rodríguez Fragoso, con DNI 43624204N, es titular, con carácter privativo, del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca:

**1.- Descripción según certificado registral:**

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES.

2/ 83487 : URBANA.: SOLAR con frente al Camino del Pino, en el Llano de La Laguna, del Término Municipal de La Laguna, con una superficie de NOVECIENTOS NOVENTA METROS Y VEINTICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, que linda: al frente u Oeste, vía prevista que le separa de Camino del Pino; fondo, o Este, de doña María-Jesús Rodríguez Fragoso y de don Fernando-Mario Rodríguez Fernández; derecha, desde el frente, o Sur, en parte parcela segregada que se describe bajo el número dos, y en parte parcela segregada que se describe bajo el número cuatro, de Don Francisco-José Rodríguez Fragoso; e izquierda, o Norte, de don Antonio Afonso Feo.  
Referencia Catastral:

PUBLICIDAD INFORMATIVA

La finca de este número no está coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al art. 10 de la Ley Hipotecaria.  
Código Registral Unico: 38010001245198

TITULARES REGISTRALES.

**DON FRANCISCO-JOSÉ RODRIGUEZ FRAGOSO**, con N.I.F. 43.624.204-N es titular del pleno dominio de esta finca, con carácter privativo, en virtud de escritura de Segregación, otorgada en La Laguna, ante la Notaria Doña Ana María Álvarez Lavers, de fecha ocho de septiembre de dos mil dieciséis, número mil novecientos veinte de protocolo, habiéndose tomado **anotación de suspensión por término legal de noventa días, en virtud del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según la anotación letra "A", folio 48 del libro 927, tomo 2.327, con fecha 25 de Octubre de 2.016.**

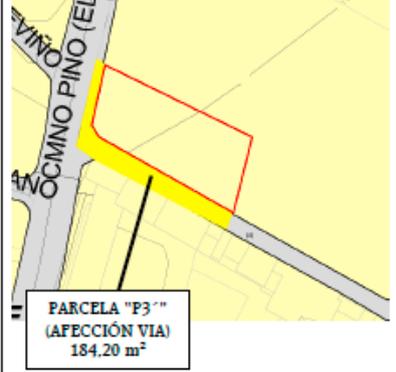
**CONVERTIDA en inscripción de dominio la anotación preventiva letra "A" de esta finca, al haber concluido los trámites del expediente que la motivaron, y como consecuencia de ello, se procede a su inscripción, así como de la representación gráfica correspondiente de esta finca, según la inscripción 1ª de la finca 83.487 en el tomo 2.327 del libro 927 de esta Ciudad, folio 48.**

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 5235/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, por la que se resolvió lo siguiente:

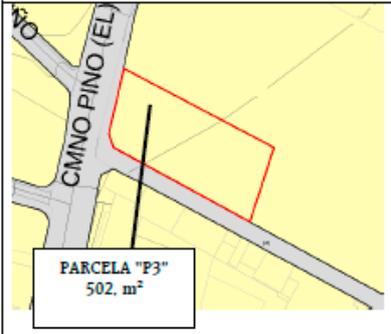
**"Primero.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. Francisco José Rodríguez Fragoso, de una superficie de 184,20 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 686,20 m<sup>2</sup>, sita en Camino El Pino, nº 20, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, y según el cuadro resumen siguiente:**

Parcela Segregada "P3":	184,20 m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto "P3":	502,00 m <sup>2</sup> (Urbano Consolidado EAc(2)UF)

**PARCELA SEGREGADA "P3" (AFECCIÓN POR VÍA)**

	<p>Descripción de linderos de la P3 (Afección Vía)</p> <p><b>NORTE:</b> Parcela P3 (D. Francisco José Rodríguez Fragoso)</p> <p><b>SUR:</b> (Ref. Catastral 1434234CS7513N0001KO) (Ref. Catastral 1434212CS7513N0001SO)</p> <p><b>ESTE:</b> (Ref. Catastral 1434206CS7513N0001SO) Parcela P3 (D. Francisco José Rodríguez Fragoso)</p> <p><b>OESTE:</b> Calle el Pino.</p>
---	--

**PARCELA SEGREGADA P3**

	<p>Descripción de linderos de la P3</p> <p><b>NORTE:</b> Parcela P2 (D. Francisco José Rodríguez Fragoso)</p> <p><b>SUR:</b> Parcela P3 (afección por viario)</p> <p><b>ESTE:</b> Parcela P3 (Francisco José Rodríguez Fragoso).</p> <p><b>OESTE:</b> Parcela P3 (afección por viario)</p>
---	--

(...)"

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. Francisco José Rodríguez Fragoso, con DNI 43624204N, de la siguiente parcela:

- Parcela surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº 5235/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, con una superficie de 184,20 m<sup>2</sup>, sita en Camino El Pino, nº 20, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: NORTE, Parcela P3 (D. Francisco José Rodríguez Fragoso); SUR, Ref. Catastral 1434234CS7513N0001KO y 1434212Cs7513N0001SO; ESTE, Ref. Catastral 1434206CS7513N0001SO y Parcela P3 (D. Francisco José Rodríguez Fragoso); OESTE, Calle El Pino.

La parcela objeto de la presente cesión se encuentra en un suelo clasificado y categorizado como urbano consolidado, siendo su calificación la de viario.

**Segunda.- DERECHOS Y DEBERES DEL CEDENTE**

1.- Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos, derivados del artículo 73.1. del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo:

- 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 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.

**Cuarta.- DURACIÓN DEL CONVENIO.**

El presente Convenio finalizará por su cumplimiento o por su resolución.

Se entenderá que se ha producido su cumplimiento cuando de acuerdo con lo dispuesto se haya realizado la totalidad del objeto del presente Convenio.

Será causa de resolución del presente Convenio el incumplimiento de las obligaciones esenciales por cualquier de las partes.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha que figura en el encabezamiento.

CONSEJERO DIRECTOR	CEDENTE
--------------------	---------

Santiago Pérez García PDF Res. 5255/2020 – La Directora Técnica Fdo: Yaiza Pérez Moreno	D. Francisco José Rodríguez Fragoso

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes,

#### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

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

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

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

**II.-** El artículo 73.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, 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 art. 73.3 del Texto Refundido, 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.

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

Tales proyectos no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las Normas e

Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

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

#### **IV.- Convenio urbanístico.**

El artículo 145.2.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece que cuando no esté prevista en el planeamiento, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la obtención de suelo para dotaciones se producirá, entre otros, por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

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

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

- a) Convenios interadministrativos de colaboración, cuando se celebren entre las distintas entidades públicas con fines de cooperación y colaboración en el ejercicio de sus respectivas competencias.
- b) Convenios de colaboración o cooperación urbanística cuando se celebren entre las Administraciones actuantes y personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios y se refieran a la preparación o a la determinación de las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento, siendo instrumentos de gestión de un sistema de ejecución o sólo conteniendo las bases para su desarrollo.

#### **V.- Información pública.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 248 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, los convenios deberán

someterse a información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial correspondiente y en, al menos, un periódico de los de mayor difusión de la Provincia.

**VI- Competencia.**

Los Estatutos de la Gerencia en su artículo 11.1 letra b), establecen que corresponde al Consejero Director de la Gerencia cualesquiera otras facultades no atribuidas por los presentes Estatutos de forma expresa a otros órganos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y sea conforme con lo establecido por el ordenamiento jurídico vigente.

Mediante Resolución 5255/2020, de 16 de octubre, se ha delegado, con efectos desde el 19 de octubre, en la Directora Técnica para el Área de Ordenación del Territorio la **firma** de todos los actos de trámite y resoluciones cuya firma no esté delegada en los Jefes de Servicio, según el contenido de la resolución 444/2020.

Asimismo, por Resolución número 444/2020 se delegó en los jefes de servicio la firma de todos los actos de mero trámite, con carácter general. Es decir, los actos debidos en la tramitación de cualquier expediente administrativo por venir exigidos por la legislación vigente.

De conformidad con todo lo expuesto y según lo establecido en el artículo 4.1 de los Estatutos de este Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo, **RESUELVO**:

**PRIMERO.-** Someter a **información pública** el presente convenio urbanístico, que tiene por finalidad la cesión de un suelo destinado a viario por el PGO, sito en Camino El Pino, nº 20, 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. Francisco José Rodríguez Frago, por plazo de (20) veinte días hábiles, mediante anuncio a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la Provincia, así como en los tablones de anuncios, pudiendo ser consultado igualmente en las dependencias de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

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

- Parcela surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº 5235/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, con una superficie de 184,20 m<sup>2</sup>, sita en Camino El Pino, nº 20, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: NORTE, Parcela P3 (D. Francisco José Rodríguez Frago); SUR, Ref. Catastral 1434234CS7513N0001KO y 1434212Cs7513N0001SO; ESTE, Ref. Catastral 1434206CS7513N0001SO y Parcela P3 (D. Francisco José Rodríguez Frago); OESTE, Calle El Pino.

La parcela objeto de la presente cesión se encuentra en un suelo clasificado y categorizado como urbano consolidado, siendo su calificación la de viario.

**SEGUNDO.-** Notificar la presente resolución al interesado.

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

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

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

El Consejero Director,  
PDF res. 444/2020 – La jefa del servicio  
Fdo: Elisabeth Hayek Rodríguez  
(Documento con firma electrónica)