

Con relación al expediente nº 2018/914 (Parcela 3), que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, en Calle Los Mimos, Parcela 3 y teniendo en cuenta los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO.**

1º.- Consta expediente administrativo nº 2019/951, relativo a la tramitación de convenio urbanístico, cuyo objeto es la cesión del suelo destinado por el PGO a viario, sito en Calle Los Mimos, Parcela 3 resultando que es paso previo e indispensable efectuar la segregación de la parcela, con respecto a la parte afectada por viario, que será objeto de la cesión referida.

2º.- Con fecha 21 de febrero de 2019, se emite informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento, cuyo contenido es el que sigue:

**Primero:** Consta expediente de Convenio Urbanístico de Cesión (950/19) solicitando que se inicien los trámites conducentes para la cesión gratuita de la parte afectada por viario municipal de tres parcelas sitas en Calle Los Mimos, las cuales se describen en la siguiente tabla:

PARCELA	SUPERFICIE NETA	AFECCIÓN POR VIARIO
Parcela P-1	432,87 m <sup>2</sup>	26,95 m <sup>2</sup>
Parcela P-2	433,72 m <sup>2</sup>	22,75 m <sup>2</sup>
Parcela P-3	437,90 m <sup>2</sup>	19,81 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.304,49 m<sup>2</sup></b>	<b>69,51 m<sup>2</sup></b>

LAS SUPERFICIES SEÑALADAS SON LAS BRUTAS

Todo esto al objeto de dotarlas de la condición de solar.

**Segundo:** Analizada la documentación obrante en esta Administración, se observa que las fincas se encuentran, según el vigente Plan general de Ordenación (adaptación Básica al TR'LOTCENC), en suelo clasificado Rústico con la categoría de Asentamiento Rural, (AR-24), para Uso Vivienda Unifamiliar en Zona de Edificación Abierta grupo 8, EAr(2)UF, con dos (2) plantas de altura máxima.

PARCELA	SUPERFICIE NETA	AFECCIÓN
1	437,90 m <sup>2</sup>	19,81 m <sup>2</sup>
2	437,90 m <sup>2</sup>	19,81 m <sup>2</sup>
3	437,90 m <sup>2</sup>	19,81 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.313,70 m<sup>2</sup></b>	<b>59,43 m<sup>2</sup></b>

Las superficies señaladas son las netas.

Todo esto es el objeto de dotarlas de la condición de solar.

Asimismo, se acompaña el documento que acredita que en el momento de la inscripción de este expediente, el propietario de la parcela 3, D. Daniel González Morales, no tiene ninguna otra parcela inscrita en el catastro de la finca matriz.

**Tercero:** A continuación se detalla información acerca de la parcela 3:

PARCELA MATRIZ 3			
PARCELA	SUPERFICIE NETA	AFECCIÓN POR VIARIO	SUP. FINCA MATRIZ
P-3	437,90 m <sup>2</sup>	19,81 m <sup>2</sup>	457,71 m <sup>2</sup>
TITULARES	D. DANIEL GONZÁLEZ MORALES D. CRISTINA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ		

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	INFORMACIÓN GRÁFICA
38023A037005490000FF	E: 1/2000
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>	
<b>LOCALIDAD:</b> CL MIMOS LOS Polígono 37 Parcela 549 JARDINA, 38293 LA LAGUNA (JARDINA) [S.C. TENERIFE]	
<b>USO:</b> Agrario (Pastos 00)	
<b>INDICADOR DE AFECTACIÓN:</b> 160,000000	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>	
<b>USO:</b> CL MIMOS LOS Polígono 37 Parcela 549 JARDINA, LA LAGUNA (JARDINA) [S.C. TENERIFE]	
<b>INDICADOR DE AFECTACIÓN:</b> 0	
<b>INDICADOR DE AFECTACIÓN:</b> 458	

### PARCELA SEGREGADA 3 "S" (AFECCIÓN POR VÍA)

	<b>Descripción de linderos de la P-3 S (Afección Vía)</b>
	<p><b>NORESTE:</b> Viario (Calle Los Mimos)</p> <p><b>SUROESTE:</b> Parcela de la que se segrega (P-3 Resto) Ref. Catastral 38023A037005490000FF</p> <p><b>SURESTE:</b> D. Vicente y D. Julio Barrera Suárez Ref. Catastral 8493811CS6589S</p> <p><b>NOROESTE:</b> Parcela 2 – D. Miguel Angel Domínguez Pérez-D<sup>a</sup>. Nazaret Villalba Martín (Ref. Catastral 38023A037005480000FT)</p>

### PARCELA 3 "RESTO"

 <p><b>PARCELA 3 RESTO 437,90 m<sup>2</sup></b></p>	<b>Descripción de linderos de la P-3 S (Afección Vía)</b>
	<b>NORESTE:</b> Viario (Calle Los Mimos)
	<b>SUROESTE:</b> Parcela (Ref. Catastral 38023*037004200001GA) Parcela (Ref. Catastral 000900200CS75C0001KQ)
	<b>SURESTE:</b> D. Vicente y D. Julio Barrera Suárez Ref. Catastral 8493811CS6589S
	<b>NOROESTE:</b> Parcela 2 - D. Miguel Angel Domínguez Pérez-D <sup>a</sup> . Nazaret Villalba Martín (Ref. Catastral 38023A037005480000FT)

**Cuarto:** Visto lo anterior, la parcela objeto de segregación cumple con los parámetros que le son de aplicación, por tratarse de una afección por vía.

Parcela P-3 S	19,81 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

(...)"

3º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por el interesado, en virtud de Resolución nº 5232/2020, de fecha 16 de octubre, se resolvió lo siguiente:

*"Primeramente.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. Daniel González Morales y Dña. Cristina Fernández Hernández, de una superficie de 19,81 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 457,71 m<sup>2</sup>, sita Calle Los Mimos, Parcela 3 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como Rústico con la categoría de Asentamiento Rural, (AR-24), para Uso Vivienda Unifamiliar en Zona de Edificación Abierta grupo 8, EAr(2)UF, con dos (2) plantas de altura máxima, calificado como viario, y según el cuadro resumen siguiente:*

Parcela S:	19,81 m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto:	437,90 m <sup>2</sup> (Rústico con la categoría de Asentamiento Rural, (AR-24) para Uso Vivienda Unifamiliar en Zona de Edificación Abierta grupo 8, EAr(2)UF).

(...)"

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. DANIEL GONZÁLEZ MORALES Y DÑA. CRISTINA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**

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 –habiéndose sido publicada 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. Daniel González Morales con DNI 76677071-M y Dña. Cristina Fernández Fernández con DNI 54044320-R, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Arrayán, número 37, Adosado 14 - 38370, La Matanza de Acentejo.

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. Daniel González Morales con DNI 76677071-M y Dña. Cristina Fernández Fernández con DNI 54044320-R, son titulares con carácter ganancial, del pleno dominio de la siguiente finca, en virtud de escritura pública de "Segregación de fincas y disolución de condominio" otorgada el 17 de mayo de 2018 ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 999 de su protocolo, y según descripción contenida en la misma:

- Urbana.- PARCELA P-3 sito en LA LAGUNA, paraje conocido como GONZALIANEZ O JARDINA, en el pago de LAS MERCEDES, en la CALLE LOS MIMOS, término municipal de LA LAGUNA. Tiene una superficie total de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS Y SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (457,71 M<sup>2</sup>) de los cuales DIECINUEVE METROS Y OCHENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (19,81 M<sup>2</sup>) es superficie de afección a vial, por lo tanto la parcela tienen una superficie de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS Y NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS (437,90 M<sup>2</sup>).

Linda: frente o Norte, con Camino Los Mimos, en línea recta de 19,87 metros; derecha entrando u Oeste, con parcela resultante número 2, en línea recta de 22,66 metros; izquierda entrando o Este, Don Vicente y Don Julio Barrera Suárez, parcela perteneciente a una segregación previa, en línea de 22,66 metros; y fondo o Sur, en parte, con parcela y vivienda identificada con el número 9 de la Calle Gonzalianez, identificada catastralmente con referencia número 000900200CS75C0001KQ, y en parte con parcela y vivienda identificada con el número 11 de la Calle Gonzalianez, identificada catastralmente con referencia número 38023A037004200001GA, en línea de 19,87 metros.

De la parcela descrita anteriormente en virtud Resolución nº 5232/2020, de fecha 16 de octubre, se segrega la parte destinada a viario por el PGO, que es objeto del presente convenio, siendo su descripción la siguiente:

- Parcela con una superficie de 19,81 m<sup>2</sup> sita en Calle Los Mimos, Parcela 3 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como Rústico con la categoría de Asentamiento Rural, (AR-24), para Uso Vivienda Unifamiliar en Zona de Edificación Abierta grupo 8, EAr(2)UF, con dos (2) plantas de altura máxima, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Viario

(Calle Los Mimos); **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega (P-3 Resto) y parcela con Ref. Catastral 38023A037005490000FF; **SURESTE**, D. Vicente y D. Julio Barrera Suárez y parcela con Ref. Catastral 8493811CS6589S; **NOROESTE**: Parcela 2 de D. Miguel Ángel Domínguez Pérez y Dña. Nazaret Villalba Martín (Ref. Catastral 38023A037005480000FT).

**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. Daniel González Morales con DNI 76677071-M y Dña. Cristina Fernández Fernández con DNI 54044320-R, de la siguiente parcela, surgida de la parcelación practicada en virtud de Resolución nº 5232/2020, de fecha 16 de octubre, citada anteriormente:

- Parcela con una superficie de 19,81 m<sup>2</sup> sita en Calle Los Mimos, Parcela 3 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como Rústico con la categoría de Asentamiento Rural, (AR-24), para Uso Vivienda Unifamiliar en Zona de Edificación Abierta grupo 8, EAr(2)UF, con dos (2) plantas de altura máxima, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Viario (Calle Los Mimos); **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega (P-3 Resto) y parcela con Ref. Catastral 38023A037005490000FF; **SURESTE**, D. Vicente y D. Julio Barrera Suárez y parcela con Ref. Catastral 8493811CS6589S; **NOROESTE**: Parcela 2 de D. Miguel Ángel Domínguez Pérez y Dña. Nazaret Villalba Martín (Ref. Catastral 38023A037005480000FT).

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

Los propietarios de suelo rústico, tendrán en el marco de lo establecido en la legislación estatal del suelo, los siguientes derechos, derivados del artículo 36.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

- a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.
- b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.
- c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

De conformidad con el del artículo 37 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: 1. Con carácter general, en el marco de la legislación estatal sobre suelo y demás leyes sectoriales de directa aplicación, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

- a) De conservar y mantener el suelo, y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y

daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético, así como las construcciones, instalaciones e infraestructuras.

b) De usar y explotar el suelo de forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

c) De obtener los títulos administrativos preceptivos, o bien cumplimentar los trámites correspondientes, exigidos para la realización de cualquier actividad de transformación, sea ordinaria o de interés público y social, cuando exceda de lo previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

d) Cualquier otro impuesto por norma legal.

2. En el caso de que la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento edificatorio, con carácter previo a su materialización, la persona propietaria vendrá obligada a cumplir los deberes legales y las condiciones que aquella determine.

3. Las condiciones a que se refiere el apartado anterior deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medioambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

d) Asegurar la ejecución y el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

En particular, cuando se permita aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, las personas propietarias tendrán las siguientes obligaciones:

a) Abonar, cuando proceda, el canon por aprovechamiento en suelo rústico.

b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se permitan con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, cuando fuera factible por proximidad y siempre que el coste de la conexión no exceda del 20% del presupuesto de las obras. En otro caso, se estará a la previsión de la letra c) del apartado anterior.

c) Ejecutar la obra o la edificación permitida en las condiciones legales correspondientes.

Añade el artículo 131.1 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en relación a los deberes legales del propietario de suelo rústico de asentamiento rural: *"Para la materialización del aprovechamiento edificatorio de su parcela dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones:*

*a. Asumir los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable.*

*b. Completar y costear la urbanización hasta que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares.*

*c. Pago de canon cuando se trate de un uso de interés público y social."*

### **Tercera.- OBLIGACIONES DEL CEDENTE**

Además de las obligaciones contempladas en el artículo 37 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la cedente cede 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	CEDENTE
PDF Res. 5255/2020 – La Directora Técnica Fdo: Yaiza Pérez Moreno	D. Daniel González Morales Dña. Cristina Fernández Fernández

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes,

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**I.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico de asentamiento rural.**

Los propietarios de suelo rústico, tendrán en el marco de lo establecido en la legislación estatal del suelo, los siguientes derechos, derivados del artículo 36.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

- a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.
- b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.



- c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

De conformidad con el del artículo 37 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: 1. Con carácter general, en el marco de la legislación estatal sobre suelo y demás leyes sectoriales de directa aplicación, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

- a) De conservar y mantener el suelo, y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético, así como las construcciones, instalaciones e infraestructuras.
  - b) De usar y explotar el suelo de forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.
  - c) De obtener los títulos administrativos preceptivos, o bien cumplimentar los trámites correspondientes, exigidos para la realización de cualquier actividad de transformación, sea ordinaria o de interés público y social, cuando exceda de lo previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.
  - d) Cualquier otro impuesto por norma legal.
2. En el caso de que la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento edificatorio, con carácter previo a su materialización, la persona propietaria vendrá obligada a cumplir los deberes legales y las condiciones que aquella determine.
3. Las condiciones a que se refiere el apartado anterior deberán:
- a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medioambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
  - b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
  - c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
  - d) Asegurar la ejecución y el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

En particular, cuando se permita aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, las personas propietarias tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Abonar, cuando proceda, el canon por aprovechamiento en suelo rústico.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se permitan con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, cuando fuera factible por proximidad y siempre que el coste de la conexión no exceda del 20% del presupuesto de las obras. En otro caso, se estará a la previsión de la letra c) del apartado anterior.
- c) Ejecutar la obra o la edificación permitida en las condiciones legales correspondientes.

Añade el artículo 131.1 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en relación a los deberes legales del propietario de suelo rústico de asentamiento rural: *"Para la materialización del*



*aprovechamiento edificatorio de su parcela dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones:*

- d. Asumir los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable.*
- e. Completar y costear la urbanización hasta que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares.*
- f. Pago de canon cuando se trate de un uso de interés público y social."*

## **II.- Convenio urbanístico.**

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

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

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

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

2.- El artículo 289 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias señala que *"todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación".*

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

## **III.- Información pública.**

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

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

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

*3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa*

*relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.*

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

#### **IV.- Competencia.**

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

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

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

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

**PRIMERO.-** Someter a **información pública** el presente convenio urbanístico, que tiene por finalidad la cesión de un suelo destinado a viario por el PGO, sito en Calle Los Mimos, Parcela 3, 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. Daniel González Morales y Dña. Cristina Fernández Fernández, 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 con una superficie de 19,81 m<sup>2</sup> sita en Calle Los Mimos, Parcela 3 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como Rústico con la categoría de Asentamiento Rural, (AR-24), para Uso Vivienda Unifamiliar en Zona de Edificación Abierta grupo 8, EAr(2)UF, con dos (2) plantas de altura máxima, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Viario (Calle Los Mimos); **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega (P-3 Resto) y parcela con Ref. Catastral 38023A037005490000FF; **SURESTE**, D. Vicente y D. Julio Barrera Suárez y parcela con Ref. Catastral 8493811CS6589S; **NOROESTE**: Parcela 2 de D. Miguel Ángel Domínguez Pérez y Dña. Nazaret Villalba Martín (Ref. Catastral 38023A037005480000FT).

**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. 444/2020 – La jefa del servicio  
Fdo: Elisabeth Hayek Rodríguez  
(Documento con firma electrónica)