

RESOLUCIÓN

Expediente nº: 2131/2025

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Convenios Urbanísticos

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Con fecha 14 de marzo de 2025 y número de registro 2025-E-RC-1445 se presenta por D. Domenico Galgano provisto de NIE [REDACTED] 90J, instancia general por la que se solicita se inicie el expediente de cesión de suelo de la parcela afectada por vial sito en Camino San Bartolomé de Geneto esquina Calle Adargoma, a la que acompaña de la siguiente documentación:

- Escritura pública de compraventa de fecha 11 de diciembre de 2023 otorgada ante el Notario D. Nicolás Quintana Plasencia para el número 4426 de su protocolo.
- Compromiso de cesión suscrito por los titulares de la parcela: D. Domenico Galgano con NIE [REDACTED] y Dña. Caty Rina Cervini con NIE [REDACTED]

2º.- Con fecha 6 de junio de 2025 se notifica a D. Dominico requerimiento que es debidamente atendido en fecha 18 de junio de 2025 con registro de entrada nº 2025-E-RC-3635, aportando informe para modificación catastral.

3º.- Resulta preciso la tramitación de la correspondiente licencia de segregación, como paso previo a la tramitación del convenio de cesión. Así, en virtud de **Resolución nº 6070/2025, de fecha 5 de noviembre**, se resolvió lo siguiente:

“PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros licencia de segregación a D. Domenico Galgano y Dña. Caty Rina Cervini de parcela con un superficie de 2,43 m² de una finca matriz de 281,22 m², sita en Crta. Gral. San Miguel de Geneto Esq Calle Adargoma, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

<i>Parcela S:</i>	<i>2,43 m² (afección vía)</i>
<i>Parcela Resto:</i>	<i>278,79 m² de parcela (Urbano Consolidado EC(2A)CO)</i>

***SEGUNDO.-** Notificar a la entidad interesada.*

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

***CUARTO.-** Incorporar copia de la resolución en el expediente 2131/2025. ”*

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. DOMENICO GALGANO Y DÑA. CATY RINA CERVINI.

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

REUNIDOS

De una parte, D. Adolfo Cordobés Sánchez, 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. 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. Domenico Galgano con NIE [REDACTED] y Dña. Caty Rina Cervini con NIE [REDACTED]

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. Domenico Galgano con NIE [REDACTED] y Dña. Caty Rina Cervini con NIE [REDACTED] son titulares con carácter ganancial del pleno dominio de la totalidad de la parcela con referencia catastral **1695710CS7419N** formada por cinco parcelas registrales con números **32190, 32191, 32912, 32913 y 33294**, en virtud de escritura pública de compraventa de fecha 11 de diciembre de 2023 otorgada ante el Notario D. Nicolás Quintana Plasencia para el número 4426 de su protocolo, con las siguientes descripciones:

para permitir una referencia, se inscriben y gravitan en los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

FINCA con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 38011000953985
FINCA NÚMERO 32190 DE LA LAGUNA SEC. 2

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: NÚMERO UNO.- LOCAL, destinado a CINCO PLAZAS DE APARCAMENTOS y CINCO CUARTOS TRASTEROS, en la planta de sótano, del Edificio situado en la Carretera de SAN BARTOLOMÉ, esquina a la Calle ADARGOMA, en SAN BARTOLOMÉ DE GENETO, término municipal de LA LAGUNA, al cual se accede desde la Carretera de San Bartolomé, a través de una escalera de acceso, y desde la Calle Adargoma, a través de un monta-coches. Tiene una superficie de CIENTO SESENTA Y OCHO METROS Y UN DÉCIMETRO CUADRADOS. LINDA: FRENTE, en parte, con subsuelo de jardines y zonas de acceso, que le separan de la Carretera de San Bartolomé, en otra, escalera de acceso privativa de esta finca, y en otra, con cuarto de máquinas. IZQUIERDA (entrando), en parte, con subsuelo de la Calle Adargoma, y en otra, con hueco del monta-coches. FONDO, en parte, con hueco del mencionado monta-coches, y en otra, finca propiedad de don José María de la Torre Pascual y doña Consolación Pérez Quintero; y DERECHA, de don Marciano Ramos Abreu. CORRESPONDEN COMO ANEXOS: a) El pasillo que aranca desde la Carretera de San Bartolomé y llega hasta la escalera por la que se accede a esta planta, el cual tiene una superficie de tres metros y veintiocho decímetros cuadrados, así como la referida escalera, que tiene una superficie de dos metros y setenta y cinco decímetros cuadrados. b) Y el hueco del monta-coches, por el cual se accede a esta planta, desde la Calle Adargoma, el cual tiene una superficie de diecisiete metros y setenta decímetros cuadrados. c) Y la maquinaria y aparatos del monta-coches, para la entrada y salida de vehículos desde la Calle Adargoma. CUOTA: Se le asigna una cuota de participación de las cargas, beneficios y elementos comunes generales del inmueble, de veintuna centésimas.

OBSERVACIONES: De la finca descrita, le corresponden como anexos privativos: a la Vivienda Dos, el Garaje letra A; a la Vivienda Tres, el Garaje y el Trastero letra B; a la Vivienda Cuatro, el Garaje y el Trastero letra C; y a la Vivienda Cinco, el Garaje y el Trastero letra D.

FINCA con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 38011000953992
FINCA NÚMERO 32191 DE LA LAGUNA SEC. 2

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: NÚMERO DOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR de dos plantas, rematada en teja canaria, señalada en el plano con la letra "A", del Edificio situado en la Carretera de SAN BARTOLOMÉ, esquina a la Calle ADARGOMA, en SAN BARTOLOMÉ DE GENETO, término municipal de LA LAGUNA; es la primera, comenzando a contar de derecha a izquierda, según se mira al inmueble desde la Carretera de San Bartolomé, desde la que tiene su acceso. Tiene una superficie total construida de SETENTA Y UN METROS Y SESENTA Y CUATRO DÉCIMETROS CUADRADOS, de los que corresponden a la planta baja, treinta y cinco metros y setenta y un decímetros cuadrados, y a la planta alta, treinta y cinco metros y noventa y tres decímetros cuadrados. LINDA: FRENTE, con jardín y zona de acceso pertenecientes a esta finca, que le separan de la Carretera de San Bartolomé; IZQUIERDA (entrando) la finca Número Tres, que seguidamente se describe; FONDO, finca propiedad de los esposos don José María de la Torre Pascual y doña Consolación Pérez Quintero; y DERECHA, de don Marciano Ramos Abreu. ANEXOS: A la finca descrita, le corresponden los siguientes anexos: a) EL JARDÍN Y ZONA DE ACCESO, SITUADOS AL FRENTE DE LA VIVIENDA, que miden en total once metros y setenta y tres decímetros cuadrados. b) Dos quince avas partes indivisas en la finca Número UNO, las cuales se concretan, además del derecho en el uso y disfrute de la zonas de circulación y maniobra, en LA PLAZA DE APARCAMIENTO ó garaje, señalada con la LETRA "A", ubicada en la planta de sótano, la cual tiene una superficie útil de unos ONCE METROS Y VEINTIOCHO DÉCIMETROS CUADRADOS, que linda: Frente, en línea de unos dos metros y cincuenta centímetros, con zona de circulación y maniobra; izquierda (entrando), en línea aproximada de cuatro metros y cincuenta centímetros, y fondo, con muros de contención de las plantas superiores; y derecha, en línea aproximada de cuatro metros y cincuenta y tres centímetros, con plaza de aparcamiento letra "E". CUOTA: Se le asigna una cuota de participación en las cargas, beneficios y elementos comunes generales del inmueble, de catorce centésimas.

FINCA con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 38011000954006
FINCA NÚMERO 32192 DE LA LAGUNA SEC. 2

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: NÚMERO TRES.- VIVIENDA UNIFAMILIAR de dos plantas, rematada en azotea transitable, señalada en el plano con la letra "B", del Edificio situado en la Carretera de SAN BARTOLOMÉ, esquina a la Calle Adargoma, En San Bartolomé de Geneto, término municipal de La Laguna; es la segunda, comenzando a contar de derecha a izquierda, según se mira al inmueble desde la Carretera de San Bartolomé, desde la que tiene su acceso. Tiene una superficie total construida de CIENTO TRES METROS Y CINCUENTA Y UN DÉCIMETRO CUADRADOS, de los que corresponden a la planta baja, cuarenta y nueve metros y cuatro decímetros cuadrados, a la planta alta, cuarenta y siete metros y setenta y nueve decímetros cuadrados; y a la planta de azotea, seis metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados. LINDA: FRENTE, con jardín y zona de acceso pertenecientes a esta finca, que le separan de la Carretera de San Bartolomé; IZQUIERDA (entrando) la finca Número Cuatro, de la división horizontal; FONDO, finca propiedad de los esposos don José María de la Torre Pascual y doña Consolación Pérez Quintero; y DERECHA, con la finca Número Dos. ANEXOS: A la finca descrita, le corresponden los siguientes anexos: a) EL JARDÍN Y ZONA DE ACCESO, situados al frente de la vivienda, que miden en total trece metros y cuatro decímetros cuadrados. b) La porción de azotea que remata dicha vivienda, la cual tiene una superficie de treinta y siete metros y noventa y tres decímetros cuadrados. c) Tres quince avas partes indivisas en la finca Número UNO, las cuales se concretan, además del derecho en el uso y disfrute de la zonas de circulación y maniobra, en: 1) LA PLAZA DE APARCAMIENTO ó garaje, señalada con la LETRA "B", ubicada en la planta de sótano, junto al hueco del monta-coches, la cual tiene una superficie útil de unos ONCE METROS Y CUARENTA Y DOS DÉCIMETROS CUADRADOS, producto de dos metros y cincuenta centímetros de frente, por unos cinco metros de fondo, que linda: Frente, con zona de circulación y maniobra; izquierda (entrando), con plaza de aparcamiento letra "C"; fondo, muros de contención de las plantas superiores; y derecha, con muro que le separa del hueco del monta-coches. A la plaza de aparcamiento reseñada anteriormente, le corresponden dos quince avas partes indivisas sobre la mencionada finca Número UNO. 2) Y el CUARTO TRASTERO, señalado con la letra "B", ubicado en la planta de sótano, el cual tiene una superficie útil de tres metros y trece decímetros cuadrados, que linda: Frente, con zona común de acceso; izquierda (entrando) y fondo, con muros de contención de las plantas superiores; y derecha, con cuarto trastero letra "C". Al cuarto trastero reseñado, le corresponde una quince avas partes indivisa sobre la referida finca Número UNO. CUOTA: Se le asigna una cuota de participación en las cargas, beneficios y elementos comunes generales del inmueble, de veinte centésimas.

FINCA con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 38011000954012
FINCA NÚMERO 32193 DE LA LAGUNA SEC. 2

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: NÚMERO CUATRO.- VIVIENDA UNIFAMILIAR de dos plantas, rematada en azotea transitable, señalada en el plano con la letra "C", del Edificio situado en la Carretera de San Bartolomé, esquina a la Calle Adargoma, en San Bartolomé de Geneto, término municipal de La Laguna; es la tercera, comenzando a contar de derecha a izquierda, según se mira al inmueble desde la Carretera de San Bartolomé, desde la que tiene su acceso. Tiene una superficie total construida de CIENTO DIECIOCHO METROS Y CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, de los que corresponden a la planta baja, cincuenta y nueve metros y treinta y ocho decímetros cuadrados, a la planta alta, cincuenta y dos metros y treinta y ocho decímetros cuadrados; y a la planta de azotea, seis metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados. LINDA: FRENTE, con jardín y zona de acceso pertenecientes a esta finca, que le separan de la Carretera de San Bartolomé; IZQUIERDA (entrando), en parte, la finca Número Cinco, que seguidamente se describe, y en otra, con hueco para el monta-coches; FONDO, finca propiedad de los esposos don José María de la Torre Pascual y doña Consolación Pérez Quintero; y DERECHA, con la finca Número Tres, descrita anteriormente. **A N E X O S:** A la finca descrita, le corresponden los siguientes anexos: a) EL JARDÍN Y ZONA DE ACCESO, situados al frente de la vivienda, que miden en total dieciséis metros y cuarenta y un decímetros cuadrados. b) La porción de azotea que remata dicha vivienda, la cual tiene una superficie de cuarenta y dos metros y noventa y trece decímetros cuadrados. c) Tres quince avas partes indivisas en la finca Número UNO, las cuales se concretan, además del derecho en el uso y disfrute de la zonas de circulación y maniobra, en: 1) La PLAZA DE APARCAMIENTO ó garaje, señalada con la letra "C", ubicada en la planta de sótano, la cual tiene una superficie útil de unos ONCE METROS Y VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS, producto de unos dos metros y cincuenta centímetros de frente, por unos cuatro metros y cincuenta centímetros de fondo, que linda: Frente, con zona de circulación y maniobra; izquierda (entrando), con cuarto trastero Número Cinco; fondo, con muros de contención de las plantas superiores; y derecha, con plaza de aparcamiento letra "E". A la plaza de aparcamiento reseñada anteriormente, le corresponden dos quince avas partes indivisas sobre la mencionada finca Número UNO. 2) Y el CUARTO TRASTERO, señalado con la letra "C", ubicado en la planta de sótano, el cual tiene una superficie útil de unos dos metros y noventa y seis decímetros cuadrados, que linda: Frente, en línea de unos noventa y ocho centímetros de fondo, con zona de acceso, izquierda (entrando), en línea aproximada de dos metros y noventa y siete centímetros, con cuarto trastero letra "B"; fondo, en línea aproximada de unos noventa y ocho centímetros, con muros de contención de las plantas superiores; y derecha, en línea aproximada de tres metros y quince centímetros, con cuarto trastero letra "D". Al cuarto trastero reseñado, le corresponde una quince ava parte indivisa sobre la repetida finca Número UNO. **CUOTA:** Se le asigna una cuota de participación en las cargas, beneficios y elementos comunes generales del inmueble, de veintidós enteros noventa centésimas.

FINCA con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 38011000954029
FINCA NÚMERO 32194 DE LA LAGUNA SEC. 2

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: NÚMERO CINCO.- VIVIENDA UNIFAMILIAR de dos plantas, rematada en azotea transitable, señalada en el plano con la letra "D", del Edificio situado en la Carretera de San Bartolomé, esquina a la Calle Adargoma, en San Bartolomé de Geneto, término municipal de La Laguna; es la cuarta ó última, comenzando a contar de derecha a izquierda, según se mira al inmueble desde la Carretera de San Bartolomé, desde la que tiene su acceso. Tiene una superficie total construida de CIENTO CATORCE METROS Y OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS, de los que corresponden a la planta baja, cincuenta y dos metros y noventa y cinco decímetros cuadrados, a la planta alta, cincuenta y tres metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados; y a la planta de azotea, ocho metros y veintinueve decímetros cuadrados. LINDA: FRENTE, con jardín y zona de acceso pertenecientes a esta finca, que le separan de la Carretera de San Bartolomé; IZQUIERDA (entrando), con Calle Adargoma; FONDO, con el hueco para el monta-coches; y DERECHA, con la finca Número Cuatro, descrita anteriormente. **A N E X O S:** A la finca descrita, le corresponden los siguientes anexos: a) EL JARDÍN Y ZONA DE ACCESO, situados al frente de la vivienda, que miden en total quince metros y noventa decímetros cuadrados. b) La PORCIÓN DE AZOTEA que remata dicha vivienda, la cual tiene una superficie de sesenta y tres metros y sesenta y nueve decímetros cuadrados. c) Tres quince avas partes indivisas en la finca número UNO, las cuales se concretan, además del derecho en el uso y disfrute de la zonas de circulación y maniobra, en: 1) La PLAZA DE APARCAMIENTO ó garaje, señalada con la letra "D", ubicada en la planta de sótano, la cual tiene una superficie útil de unos ONCE METROS Y NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, que linda: Frente, en línea de unos dos metros y cincuenta centímetros, con zona de circulación y maniobra; izquierda (entrando), en línea aproximada de cuatro metros y veinte centímetros, con cuarto trastero número Cuatro; fondo, en línea de unos dos metros y sesenta y cuatro centímetros, con muros de contención de las plantas superiores; y derecha, en la de unos cuatro metros y noventa centímetros, igualmente con zona de circulación y maniobra. A la plaza de aparcamiento reseñada anteriormente, le corresponden dos quince avas partes indivisas sobre la mencionada finca Número UNO. 2) Y el CUARTO TRASTERO, señalado con la letra "D", ubicado en la planta de sótano, el cual tiene una superficie útil de unos cuatro metros y diez centímetros cuadrados, que linda: Frente, con zona de acceso; izquierda (entrando), en línea de tres metros y quince centímetros, con cuarto trastero letra "C"; fondo, en línea de un metro y veintinueve centímetros, con muro de contención de las plantas superiores; y derecha, con escalera de acceso. Al cuarto trastero reseñado, le corresponde una quince ava parte indivisa sobre la repetida finca Número UNO. **CUOTA:** Se le asigna una cuota de participación en las cargas, beneficios y elementos comunes generales del inmueble, de veintidós enteros diez centésimas.

La parcela anterior con referencia catastral 1695710CS7419N, ha sido objeto de segregación en virtud **Resolución nº 6070/2025, de fecha 5 de noviembre**, segregándose la parte destinada a viario por el PGO, que son objeto del presente convenio, siendo su descripción la siguiente:

- Parcela con una superficie de **2,43 m²** de una finca matriz de 281,22 m² sita en **Crta. Gral. San Miguel de Geneto Esq. Calle Adargoma** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Ctra. Gral. San Miguel de Geneto; **SUROESTE**, Ref. Catastral 1695702CS7419N; **SURESTE**, Parcela segregada y Calle Adargoma; **NOROESTE**: 1695705CS7419N.

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 D. Domenico Galgano con NIE [REDACTED] y Dña. Caty Rina Cervini de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **2,43 m²** de una finca matriz de 281,22 m² sita en **Crta. Gral. San Miguel de Geneto Esq. Calle Adargoma** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Ctra. Gral. San Miguel de Geneto; **SUROESTE**, Ref. Catastral 1695702CS7419N; **SURESTE**, Parcela segregada y Calle Adargoma; **NOROESTE**: 1695705CS7419N.

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	CEDENTE
D. Adolfo Cordobés Sánchez	D. Domenico Galgano y Dña. Caty Rina Cervini

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 su organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme

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 registrarán 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 e establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con la 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 period mínimo de dos meses.

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

De conformidad con los hechos y fundamentos expuestos, se ha formulado Propuesta de Resolución, con la conformidad de la Jefa del Servicio.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/63 de 8 de enero de 2026.

RESOLUCIÓN

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 **Crta. Gral. San Miguel de Geneto Esq. Calle Adargoma**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con **D. Domenico Galgano y Dña. Caty Rina Cervini, 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 **2,43 m²** de una finca matriz de 281,22 m² sita en **Crta. Gral. San Miguel de Geneto Esq. Calle Adargoma** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Ctra. Gral. San Miguel de Geneto; **SUROESTE**, Ref. Catastral 1695702CS7419N; **SURESTE**, Parcela segregada y Calle Adargoma; **NOROESTE**: 1695705CS7419N.

SEGUNDO.- Con carácter previo a la firma del presente convenio, se realizará consulta registral de la finca objeto de cesión, o se formulará requerimiento a la parte interesada en su caso, para que acredite la titularidad de la misma y que se encuentra libre de cargas y de gravámenes.

TERCERO.- Con carácter previo o simultáneo a la inscripción del Convenio de cesión en el Registro de la Propiedad, se inscribirá la licencia de segregación otorgada en virtud de **Resolución nº 6070 /2025, de fecha 5 de noviembre**, y que ha originado las fincas objeto de cesión. La inscripción de la segregación podrá realizarse por el interesado o se instará por la Administración junto a la del convenio.

CUARTO.- Notificar la presente resolución a la parte interesada.

RECURSOS/ALEGACIONES

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE