



MO. AYUNTAMIENTO DE
N. CRISTÓBAL DE
A LAGUNA



Urbanismo
Área de Gestión Urbanística



AURS/chp

DOÑA M.ª MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALavera, OFICIAL MAYOR ACCIDENTAL, SUSTITUYENDO POR ABSTENCIÓN LEGAL, AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

C E R T I F I C A : Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día catorce de junio de dos mil dos, en el punto 10 del orden del día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Al no estar dictaminado este asunto por la Comisión Informativa correspondiente, el Pleno ratifica su inclusión en el Orden del Día, según determina el artículo 82.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y, a continuación, examina el expediente relativo a propuesta de acuerdo sobre la admisión de la iniciativa de la Congregación de los Hermanos de las Escuelas Cristianas para la gestión de la Unidad de Actuación, Zona Centro 23 del P.G.O.U. de La Laguna, aprobación del Convenio de Gestión concertado y del Proyecto de Urbanización de la citada unidad, resulta:

1º.- La citada entidad religiosa, en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación Zona Centro 23 (ZC-23) y para llevar a cabo su ejecución, presenta los correspondientes proyectos de equidistribución y urbanización.

2º.- Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, la Unidad de Actuación ZC-23, se desarrollará a través de uno de los sistemas de ejecución privados de los contemplados en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y se prevé obtener como consecuencia de su gestión urbanística, la cesión de las siguientes parcelas:

- parcela de 6.900 m², destinada a espacios libres,
- parcela de 3.940 m², con destino a viario y.
- parcela de 6.900 m² destinada a dotación sociocultural.

3º.- En el proyecto de equidistribución se recoge la descripción de la finca matriz, y de las resultantes como consecuencia de la gestión de la Unidad. Las parcelas de cesión al Ayuntamiento se describen del siguiente modo:

- finca nº 5 de 1.495 m² con destino a vial para uso público, y que linda al Norte con finca nº 9, en una longitud de 14,86 m. , al Sur con la Avda. La Salle, en una longitud de 30 m. , al Oeste con la finca nº 1, 2 y 4 y 7, en una longitud de 127,60 m. y al Este con herederos de Do. Miguel Montemayor, Don Miguel Muñoz Martel, casas y solares, serventía y herederos de Medina Hernández en una longitud de 127,45 m.
- finca nº 6 de 1.132,53 m² destinada a espacios libres, y que linda, al Norte con la finca nº 7, en una longitud de 13,47 m., al Oeste con finca nº 8, en una longitud de 127,23 m. y al Este con la finca nº 1 y 2 en una longitud de 118,79 m.

- **finca n° 7 de 1.796,43 m² destinada a vial para uso público**, y que linda, al Norte con Colegio La Salle, Hrdos. De Don Juan Martín García , finca n° 3 y 4 y 10 en una longitud de 169,30 m. , al Sur, con la finca n° 2, 6 y 8, en una longitud de 170,39 m., al Oeste con casa y solares, herederos de Don Miguel Rodríguez Pacheco y terrenos del Seminario, en una longitud de 16,69 m. y al Este con la finca n° 5 en una longitud de 12,25 m.
- **finca n° 8, de 13.627,41 m² destinada a espacios libres y equipamientos** y que linda al Norte con la finca n° 7, en una longitud de 138,26 m., al Sur con la Avda. La Salle, en una longitud de 95,46 m., al Oeste con casas y solares, Herederos de Don Miguel Rodríguez Pacheco y terrenos del Seminario, en una longitud de 176,42 m., y al Este con la finca n° 6, en una longitud de 122,74 m.
- **finca n° 9 de 202,58 m² destinada a espacios libres** y que linda, al Norte con la finca n° 10 y Barranco Colín, en una longitud de 17,86 m., al Sur con finca n° 5, en una longitud de 14,86 m., al Oeste con finca n° 4 en una longitud de 13,49 m. y al Este con el Barranco Colín en una longitud de 10,55 m.

4°.- En cuanto al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en virtud de lo establecido en la Ficha del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, éste queda compensado con el exceso de superficie a ceder para el equipamiento sociocultural.

5°.- El 12 de diciembre de 2000, con registro de entrada n° 5.298, se presenta escrito por la Asociación de Vecinos de La Verdellada, en el que se recoge una propuesta, acerca de la posibilidad de una nueva ubicación del Campo de Fútbol existente.

En relación con dicha propuesta, el 6 de abril del pasado año, se emite informe por el Sr. Arquitecto Jefe en el que, entre otros extremos, se señala lo siguiente:

" 1°.- La unidad de actuación en suelo urbano Zona Centro 23 (ZC-23) delimitada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana establece la cesión de una parcela de 6.900 m² de superficie para Equipamiento Socio- Cultural (SC) y otra de igual superficie para Áreas Ajardinadas (AJ). En la vecina unidad de actuación ZC-24, ya en ejecución, las superficies de suelo cedidas para Equipamiento y Áreas Ajardinadas suman 2.251 y 2.776 m², repectivamente.

Con ambas cesiones se obtiene casi la totalidad de la manzana que, entre el barrio y el Colegio La Salle, se destina a dichos usos:

Equipamiento.....	9.151 m ²
Áreas Ajardinadas.....	9.676 m ²
Total.....	18.827 m ²

La Categoría 4ª del Uso de Equipamiento Socio- Cultural corresponde al Uso Deportivo y siendo la superficie necesaria para el Campo de Fútbol y sus instalaciones complementarias (grada, vestuario) de 8.000 m² , aproximadamente (con un campo de juego de 60 x 105 ml = 6.300 m²), se concluye que la ordenación del P.G.O.U. da cabida a la propuesta de nueva situación del campo de fútbol, tal y como se solicita. (...)".

6°.- Se ha elaborado la siguiente propuesta de Convenio de Gestión Concertada del siguiente tenor literal:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

**CERTIFICADO**Urbanismo
Urbanística

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO ZC-23 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA

En la ciudad de San Cristóbal de La Laguna, a -- de ---- de 2002.

REUNIDOS

De una parte, doña **ANA M^a ORAMAS GONZÁLEZ MORO** en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo previsto en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y asistido de la Oficial Mayor Accidental, doña **MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALavera**, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

De otra parte, don **GERMÁN DE ARMAS GARCÍA**, mayor de edad, soltero, religioso, director de la Comunidad de este Instituto establecida en el Colegio La Salle-Nava (La Laguna, Tenerife), y con D.N.1.42.010.933-F; actuando en nombre y representación de la entidad eclesiástica LA CONGREGACIÓN DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, inscrita en el Registro Mercantil de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, Sección Especial Grupo B, con el número 1193-e-SE/B, domiciliada en Avda. La Salle s/nº, Aravaca (Madrid 23), Ostenta el C.I.F.Q 2800091G. Es una entidad cuya personalidad jurídica fue reconocida por Real Decreto de 12 de octubre de 1939, registrada en el Tribunal de Cuentas el 3 de diciembre de 1939, al número 46, folio 17.

Por desempeñar dicho cargo, le corresponde ejercitar las facultades contenidas a los Directores de las Comunidades del Instituto de los Hermanos de las Escuelas Cristianas, contenidas en la escritura de poder otorgada el día 2 de octubre de 1995 ante el Notario de Madrid don José Manuel Senante Romero, número 2284 de su protocolo.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA**, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES

1º) La entidad eclesiástica CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS es propietario en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la siguiente finca urbana que se corresponde con la siguiente:

Primera: Descripción:

" TROZO DE TERRENO en la Ciudad de La Laguna, donde hoy llaman LA VERDELLADA. Tiene una superficie de doce hectáreas, veintiún áreas, noventa y cinco centiáreas y setenta y tres decímetros cuadrados, equivalentes a CIENTO VEINTIDOS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO METROS, SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, que linda: Norte , con herederos de Don Juan García; Naciente, los de Don Miguel Montemayor, Don Miguel Muñoz Martel, casas y solares, serventía y herederos de Don Juan Lizón Lozano; y Poniente, casas y solares, herederos de Don Miguel Rodríguez Pacheco y terrenos del Seminario. Esta atravesada de Naciente a Poniente por el Camino que va a los Valles. Además linda por todos sus puntos cardinales, en parte, con el Colegio de los Hermanos de la Salle. Esta calificada como Urbana dentro del Barrio de El Rosario o Barrio Nuevo."

Título: Escritura de determinación de resto y segregaciones.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 1 de La Laguna, en el Tomo 1.389, Libro 6, Folio 168, Finca número 48.450, inscripción 1ª.

Referencia catastral: No consta.

Esta finca integra la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación ZC-23 del Plan General de Ordenación.

3º) En el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de La Laguna se contiene la delimitación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano, denominada ZC-23 (Planos de Ordenación (11-17), situada en Vía de Ronda, transversal Avenida La Salle, que abarca la totalidad de los terrenos incluidos en la finca descrita, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializará en los siguientes parámetros y determinaciones:

Unidad de Actuación Zona Centro 23

	SEGÚN P.G.O.U.	SEGÚN PROYECTO.
Superficie total	24.323 m ²	24.575m ²
Superficie edificable	5.275 m ²	5.034 m ²
Edificabilidad	13.373 m ² c	13.360,71m ² c
Edificabilidad media:	0,55 m ² c/ m ²	0,54 m ² c/m ²
Tipología	EC2, EC3,EC4	EC2,EC-3,EC-4
Espacios Libres	6.900 m ²	6.915m ²



O. AYUNTAMIENTO DE
CRISTÓBAL DE
LAGUNA



Viario	3.940 m ²	4.424,36 m ²
Sociocultural	6.900 m ²	6.915 m ²
Total cesiones	17.740 m ²	18.254,36 m ²
Sistema de Gestión	Privado	Privado

Se establecen dichas determinaciones de ordenación pormenorizada en el Plan General de Ordenación Urbana para su posterior desarrollo mediante un sistema de ejecución privada y a través de las formas de gestión legalmente establecidos.

4º) La entidad mercantil CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, ha formulado, dentro del plazo de un año contado a partir de la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento general, que incorpora la ordenación pormenorizada necesaria para legitimar directamente la actividad de ejecución, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-23 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

a) Mediante escrito de 8 de marzo de 2001 (Registro de Entrada nº 1.820) se presentó a trámite el Proyecto de Equidistribución, dando lugar al Expediente nº 601/2001.

b) Mediante escrito de la misma fecha (Registro de Entrada nº 1.819) se presentó a trámite el Proyecto de Urbanización, dando lugar al Expediente nº 600/2001, y mediante escrito de 13 de marzo de 2002 (Registro de Entrada nº 1.709), se presentó Proyecto Técnico de Alumbrado Público.

5º) La relación de propietarios de terrenos afectados por las Unidades de Actuación referidas es la siguiente:

Unidad de Actuación ZC-23:

SEGÚN P.G.O.U. SEGÚN PROYECTO

**CONGREGACIÓN
DE LOS HNOS. DE
LAS ESCUELAS**

CRISTIANAS 24.323 m² (100%)

24.575 m² (100%)

De conformidad con los antecedentes reseñados, se formaliza por las partes el presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA**, a tenor de las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA: Bases de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-23:

a) Las bases de actuación vienen constituidas, en primer lugar, por las determinaciones y parámetros de ordenación de la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna para la Unidad de Actuación ZC-23.

Se pacta expresamente que, al tratarse de un supuesto de propietario único, no se precisa la incorporación de bases de actuación en los términos legalmente establecidos para asegurar la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y la homogeneidad de las operaciones compensatorias y reparcelatorias.

b) El Ayuntamiento de La Laguna, de conformidad con lo previsto en el artículo 102.2.c del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, adjudicará la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación ZC-23 del Plan General de Ordenación Urbana a la entidad mercantil CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS dada su condición de propietario único de los terrenos afectados por el desarrollo de la Unidad de Actuación, y la formulación de la correspondiente iniciativa dentro del plazo legalmente establecido y con las condiciones que la ley determina.

c) El sistema de ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-23 será el de concierto y la forma de gestión privada mediante la realización directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de la totalidad de las obras y actuaciones que integran la actividad de ejecución necesaria para el completo desarrollo de la Unidad de Actuación, en los términos previstos por el planeamiento general.

d) La actividad de urbanización se desarrollará en los términos de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización promovido por la entidad mercantil CONGREGACIÓN DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, adoptada por el órgano competente de la Corporación municipal.

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

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

La entidad religiosa CONGREGACIÓN DE LOS HNOS. DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización, en



IO. AYUNTAMIENTO DE
I CRISTÓBAL DE
LAGUNA



condiciones aptas para su inmediato uso, dentro del plazo de tres años, contados a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la adjudicación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución, y de los Proyectos de Urbanización y de Equidistribución de la Unidad de Actuación ZC-23, y las de edificación de las parcelas edificables en el plazo de dos años, contados a partir de la notificación de la licencia municipal.

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

Dada la condición de propiedad única de los terrenos de la Unidad de Actuación ZC-23, la aplicación del sistema de ejecución por concierto y la forma de gestión directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de urbanización y edificación, se omite la incorporación de los estatutos sociales de la sociedad mercantil de gestión, por asumir la entidad religiosa CONGREGACIÓN DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, el entero desarrollo y la completa ejecución directa de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación y de las obras de construcción de la parcela edificatoria resultante.

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

La entidad mercantil CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS depositará, en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, aval bancario o garantías financieras suficientes a juicio de la Corporación municipal para el aseguramiento de la entera ejecución de las obras de urbanización con arreglo a las determinaciones de los Proyectos de Urbanización, en los términos de su aprobación definitiva.

QUINTA: Transmisión de los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita.-

La entidad religiosa propietaria de los terrenos afectados por la ordenación asume el compromiso de formalizar en escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales y espacios libres de uso público y equipamiento sociocultural, en la cuantía y proporción establecidas en el Proyecto de Equidistribución de la Unidad de Actuación ZC-23.

Asimismo, en cuanto a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, de conformidad con lo establecido en las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana éste se compensa con el exceso de superficie a ceder para el equipamiento sociocultural.

A tal efecto, el representante legal de la entidad mercantil CONGREGACIÓN DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá ante el fedatario público y en el día y hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar las escrituras públicas correspondientes.

SEXTA: Conservación de las obras de urbanización.-

La entidad religiosa CONGREGACIÓN DE LOS HNOS. DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales y espacios libres de uso público y su consiguiente integración en el Patrimonio municipal, y en cualquier caso hasta que se produzca la recepción de las obras de urbanización, ejecutadas conforme al proyecto de Urbanización aprobado y a las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación.

SÉPTIMA: Elevación a escritura pública del presente convenio.-

El presente Convenio Urbanístico se elevará a escritura pública en el plazo de un mes a partir de su aprobación definitiva conjunta con la adjudicación de la iniciativa a la entidad mercantil CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, conforme la ley determina, y con la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Equidistribución de la Unidad de Actuación de referencia.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento y de su inscripción registral serán de cuenta y a cargo de la entidad religiosa "CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS."

Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente convenio.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

La Alcaldesa-Presidenta

Fdo: Ana Oramas González Moro

La entidad,

**CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS
ESCUELAS CRISTIANAS**

Fdo: Germán de Armas García (repte)

7º. - En cuanto al proyecto de urbanización, se han emitido los siguientes informes:

- **Informe del Sr. Arquitecto Jefe**, de de noviembre de 2001, en el que se señala que con la documentación aportada el pasado 27 de septiembre, con registro de entrada nº 7.181, se da cumplimiento a las observaciones efectuadas en informe precedente de 9 de agosto.



MO. AYUNTAMIENTO DE
N. CRISTÓBAL DE
A LAGUNA



- **Informes de la Sección de Vías y Obras y Proyectos**, de 2 de marzo de 2001, en el que se establece que las secciones de servicios están bien definidas, si bien se recomienda la observación de las Ordenanzas de Calas y Canalizaciones municipales de 29 de junio de 1994 y La Ley territorial 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad, en lo que se refiere a la eliminación de las barreras arquitectónicas.

- **Informe del Ingeniero Técnico Industrial**, de 2 de abril de 2002, en el que se señala que el Proyecto de Alumbrado Público de la urbanización de las calles es correcta, recogiendo las condiciones a cumplimentar en su ejecución.

- **Informe de la Sección de Parques y Jardines**, de 7 de junio de 2002, en el que se señala que con la documentación aportada se subsanan las deficiencias contenidas en informe anterior de 6 de junio.

- **Informe de la Empresa de Teidagua**, de 1 de octubre de 2001, en relación con la ejecución de las redes de abastecimiento y de saneamiento.

8º.- Consta en el expediente informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por unanimidad de los veinticuatro miembros asistentes, acuerda:

PRIMERO.- Admitir la iniciativa formulada por LA CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación ZC-23 del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, para el establecimiento del sistema de concierto para la ejecución de la citada Unidad, y en consecuencia adjudicar la ejecución de dicha Unidad a esta entidad eclesiástica.

SEGUNDO.- Aprobar la propuesta de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS para la ejecución de la Unidad de Actuación ZC-23, en Vía de Ronda, transversal Avenida La Salle, así como el documento de equidistribución de beneficios y cargas aportado por la entidad promotora, facultando a la Sra. Alcaldesa para la firma de los correspondientes documentos públicos de formalización de los mismos, entre los que se incluye la cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento.

Dicho convenio, transcrito literalmente, dice:

"PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO ZC-23 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA

En la ciudad de San Cristóbal de La Laguna, a -- de ---- de 2002.

REUNIDOS

De una parte, doña **ANA M^a ORAMAS GONZÁLEZ MORO** en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo previsto en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y asistido de la Oficial Mayor Accidental, doña **MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALAVERA**, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

De otra parte, don **GERMÁN DE ARMAS GARCÍA**, mayor de edad, soltero, religioso, director de la Comunidad de este Instituto establecida en el Colegio La Salle-Nava (La Laguna, Tenerife), y con D.N.I.42.010.933-F; actuando en nombre y representación de la entidad eclesíastica LA CONGREGACIÓN DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, inscrita en el Registro Mercantil de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, Sección Especial Grupo B, con el número 1193-e-SE/B, domiciliada en Avda. La Salle s/nº, Aravaca (Madrid 23). Ostenta el C.I.F.Q 2800091G. Es una entidad cuya personalidad jurídica fue reconocida por Real Decreto de 12 de octubre de 1939, registrada en el Tribunal de Cuentas el 3 de diciembre de 1939, al número 46, folio 17.

Por desempeñar dicho cargo, le corresponde ejercitar las facultades contenidas a los Directores de las Comunidades del Instituto de los Hermanos de las Escuelas Cristianas, contenidas en la escritura de poder otorgada el día 2 de octubre de 1995 ante el Notario de Madrid don José Manuel Senante Romero, número 2284 de su protocolo.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA**, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES

1º) La entidad eclesíastica CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS es propietario en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la siguiente finca urbana que se corresponde con la siguiente:

Primera: Descripción:

" TROZO DE TERRENO en la Ciudad de La Laguna, donde hoy llaman LA VERDELLADA. Tiene una superficie de doce hectáreas, veintiún áreas, noventa y cinco centiáreas y setenta y tres decímetros cuadrados, equivalentes a CIENTO VEINTIDOS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO METROS, SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, que linda: Norte , con herederos de



AYUNTAMIENTO DE
LA LAGUNA



Urbanismo
Gestión Urbanística

Don Juan García; Naciente, los de Don Miguel Montemayor, Don Miguel Martel, casas y solares, serventía y herederos de Don Juan Lizón Lozano; y Poniente, casas y solares, herederos de Don Miguel Rodríguez Pacheco y terrenos del Seminario. Esta atravesada de Naciente a Poniente por el Camino que va a los Valles. Además linda por todos sus puntos cardinales, en parte, con el Colegio de los Hermanos de la Salle. Esta calificada como Urbana dentro del Barrio de El Rosario o Barrio Nuevo."

Título: Escritura de determinación de resto y segregaciones.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 1 de La Laguna, en el Tomo 1.389, Libro 6, Folio 168, Finca número 48.450, inscripción 1ª.

Referencia catastral: No consta.

Esta finca integra la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación ZC-23 del Plan General de Ordenación.

3º) En el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de La Laguna se contiene la delimitación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano, denominada ZC-23 (Planos de Ordenación (11-17), situada en Vía de Ronda, transversal Avenida La Salle, que abarca la totalidad de los terrenos incluidos en la finca descrita, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializará en los siguientes parámetros y determinaciones:

Unidad de Actuación Zona Centro 23

	SEGÚN P.G.O.U.	SEGÚN PROYECTO.
Superficie total	24.323 m ²	24.575m ²
Superficie edificable	5.275 m ²	5.034 m ²
Edificabilidad	13.373 m ² c	13.360.71m ² c
Edificabilidad media:	0,55 m ² c/ m ²	0,54 m ² c/m ²
Tipología	EC2, EC3, EC4	EC2, EC-3, EC-4
Espacios Libres	6.900 m ²	6.915m ²
Viario	3.940 m ²	4.424,36 m ²
Sociocultural	6.900 m ²	6.915 m ²
Total cesiones	17.740 m ²	18.254,36 m ²
Sistema de Gestión	Privado	Privado

Se establecen dichas determinaciones de ordenación pormenorizada en el Plan General de Ordenación Urbana para su posterior desarrollo mediante un sistema de ejecución privada y a través de las formas de gestión legalmente establecidos.

4º) La entidad mercantil CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS., ha formulado, dentro del plazo de un año contado a partir de la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento general, que incorpora la ordenación pormenorizada necesaria para legitimar directamente la actividad de ejecución, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-23 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

a) Mediante escrito de 8 de marzo de 2001 (Registro de Entrada nº 1.820) se presentó a trámite el Proyecto de Equidistribución, dando lugar al Expediente nº 601/2001.

b) Mediante escrito de la misma fecha (Registro de Entrada nº1.819) se presentó a trámite el Proyecto de Urbanización, dando lugar al Expediente nº600/2001, y mediante escrito de 13 de marzo de 2002(Registro de Entrada nº1.709), se presentó Proyecto Técnico de Alumbrado Público.

5º) La relación de propietarios de terrenos afectados por las Unidades de Actuación referidas es la siguiente:

Unidad de Actuación ZC-23:

	SEGÚN P.G.O.U.	SEGÚN PROYECTO
CONGREGACIÓN DE LOS HNOS. DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS	24.323 m ² (100%)	24.575 m ² (100%)

De conformidad con los antecedentes reseñados, se formaliza por las partes el presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA**, a tenor de las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA: Bases de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-23:

a) Las bases de actuación vienen constituidas, en primer lugar, por las determinaciones y parámetros de ordenación de la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna para la Unidad de Actuación ZC-23.



AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



INSTITUTO DE LA REGISTRACIÓN



Gerencia Municipal de Urbanismo
Gestión Urbanística

Se pacta expresamente que, al tratarse de un supuesto de propietario único, no se precisa la incorporación de bases de actuación en los términos legalmente establecidos para asegurar la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y la homogeneidad de las operaciones compensatorias y reparcelatorias.

b) El Ayuntamiento de La Laguna, de conformidad con lo previsto en el artículo 102.2.c del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, adjudicará la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación ZC-23 del Plan General de Ordenación Urbana a la entidad mercantil CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS dada su condición de propietario único de los terrenos afectados por el desarrollo de la Unidad de Actuación, y la formulación de la correspondiente iniciativa dentro del plazo legalmente establecido y con las condiciones que la ley determina.

c) El sistema de ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-23 será el de concierto y la forma de gestión privada mediante la realización directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de la totalidad de las obras y actuaciones que integran la actividad de ejecución necesaria para el completo desarrollo de la Unidad de Actuación, en los términos previstos por el planeamiento general.

d) La actividad de urbanización se desarrollará en los términos de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización promovido por la entidad mercantil CONGREGACIÓN DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, adoptada por el órgano competente de la Corporación municipal.

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

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

La entidad religiosa CONGREGACIÓN DE LOS HNOS. DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización, en condiciones aptas para su inmediato uso, dentro del plazo de tres años, contados a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la adjudicación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución, y de los Proyectos de Urbanización y de Equidistribución de la Unidad de Actuación ZC-23, , y las de edificación de las parcelas edificables en el plazo de dos años, contados a partir de la notificación de la licencia municipal .

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

Dada la condición de propietaria única de los terrenos de la Unidad de Actuación ZC-23, la aplicación del sistema de ejecución por concierto y la forma de gestión directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de urbanización y edificación, se omite la incorporación de los estatutos sociales de la sociedad mercantil de gestión, por asumir la entidad religiosa CONGREGACIÓN DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, el entero desarrollo y la completa ejecución directa de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación y de las obras de construcción de la parcela edificatoria resultante.

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

La entidad mercantil CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS depositará, en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, aval bancario o garantías financieras suficientes a juicio de la Corporación municipal para el aseguramiento de la entera ejecución de las obras de urbanización con arreglo a las determinaciones de los Proyectos de Urbanización, en los términos de su aprobación definitiva.

QUINTA: Transmisión de los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita.-

La entidad religiosa propietaria de los terrenos afectados por la ordenación asume el compromiso de formalizar en escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales y espacios libres de uso público y equipamiento sociocultural, en la cuantía y proporción establecidas en el Proyecto de Equidistribución de la Unidad de Actuación ZC-23.

Asimismo, en cuanto a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, de conformidad con lo establecido en las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana éste se compensa con el exceso de superficie a ceder para el equipamiento sociocultural.

A tal efecto, el representante legal de la entidad mercantil CONGREGACIÓN DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá ante el fedatario público y en el día y hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar las escrituras públicas correspondientes.

SEXTA: Conservación de las obras de urbanización.-

La entidad religiosa CONGREGACIÓN DE LOS HNOS. DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales y espacios libres de uso público y su consiguiente integración en el Patrimonio municipal, y en cualquier caso hasta que se produzca la recepción de las obras de urbanización, ejecutadas conforme al proyecto de Urbanización aprobado y a las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación.



MO. AYUNTAMIENTO DE
N. CRISTÓBAL DE
A LAGUNA



SÉPTIMA: Elevación a escritura pública del presente convenio.-

El presente Convenio Urbanístico se elevará a escritura pública en el plazo de un mes a partir de su aprobación definitiva conjunta con la adjudicación de la iniciativa a la entidad mercantil CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, conforme la ley determina, y con la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Equidistribución de la Unidad de Actuación de referencia.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento y de su inscripción registral serán de cuenta y a cargo de la entidad religiosa "CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS."

Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente convenio.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

La Alcaldesa-Presidenta

Fdo: Ana Oramas González Moro

La entidad,

**CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS
ESCUELAS CRISTIANAS**

Fdo: Germán de Armas García (repte)".

TERCERO.- Aprobar el Proyecto de Urbanización de la citada Unidad de Actuación presentado por la entidad CONGREGACIÓN DE HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS que deberá ejecutarse conforme al mismo, bajo la supervisión de los técnicos municipales y la Empresa Teidagua, cumplimentándose, además, en su realización, las condiciones que a continuación se señalan

Red de abastecimiento. –

- Se instalará una red principal de F.D. Ø 150 por la calle D hasta llegar al punto C, según se señala en planos. El punto de conexión se realizará en la Avda. La Salle a la red existente del mismo diámetro, quedando este punto registrado mediante válvula de corte.

- Por las aceras se instalará una red Ø 63 mm. PE-16 Atm. quedando registradas las acometidas para cada parcela.

- Los cruces hasta la red terciaria se ejecutarán en 80 mm. F. D. instalando válvulas de corte en ambos sentidos de la acera.

- Las bocas de incendio quedarán conectadas directamente a la red principal y estarán situadas de tal manera que ningún punto dentro de la urbanización quede desprotegido de éstas a más de 100 m.

Red de saneamiento. –

- Los diámetros, instalaciones y conexión a la red existente previstos, según el Proyecto elaborado, son correctos. Las aguas pluviales recogidas en las calles se llevarán hasta el barranco próximo.
- En las redes terciarias (200 PVC) instaladas por las aceras se registrarán las acometidas para cada parcela, mediante arqueta de registro de 30 x 30 cm. Igualmente, se registrarán las aguas pluviales que procedan de las futuras edificaciones y enviadas a la red para tal fin.

Red de Alumbrado Público. –

- Las luminarias serán homologadas por el Instituto de Astrofísica de Canarias y equipo de sodio alta presión 100 w.
- Se dejará canalizado red de Alumbrado Público a base de tubo PVC 110 mm. de diámetro y en los puntos de cruzamiento dos tubos de PVC de 110 mm. de diámetro con arquetas del tipo A1 (500 x 500 mm.). La canalización se realizará a una profundidad de 40 cm. y en calzada a 60 cm. Asimismo, se canalizarán el resto de las instalaciones existentes: telefonía, baja tensión etc.
- En el supuesto de que la Compañía Suministradora de energía eléctrica requiera la instalación de centro de transformación para alimentación de las edificaciones previstas, se dotará alimentación de las edificaciones previstas, se dotará de cuadro de alumbrado público de mando y protección (incluido sistema de reducción de consumo de cabecera).
- Se hace constar, que previa a la solicitud de la recepción de las obras deberá tramitarse por parte del promotor, el mencionado Proyecto Técnico en la Consejería de Industria para su aprobación previa y en el Instituto de Astrofísica de Canarias.
- En el replanteo de las obras y durante la ejecución de dichas instalaciones, con el fin de evitar posibles problemas a la hora de la Recepción de las obras por este Ayuntamiento y por la empresa de mantenimiento del alumbrado público, supervisar las obras para que se ejecuten siguiendo la normativa municipal.
- Deberá tramitarse el citado Proyecto Técnico ante la Consejería de Industria para su autorización y en el Instituto de Astrofísica de Canarias (I.A.C.)
- La instalación deberá ser ejecutada por Instalador autorizado y en cumplimiento con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión en Instrucciones Técnicas Complementarias (Decreto 2.413/1973, de 20 de septiembre. B.O.E. nº 242, de 9 de octubre de 1973 y Real decreto 2.295/1985, de 9 de octubre. B.O.E. nº 242).
- Una vez ejecutadas las instalaciones de alumbrado público, se deberá tramitar el boletín de instalación eléctrica (debidamente diligenciado por la Consejería de Industria) en Unelco, en coordinación con el Ayuntamiento para la posterior contratación del suministro, si fuese necesario. Los gastos que se ocasionen en la tramitación del expediente correrán a cargo del promotor.

Ejecución de vías, calas y señalizaciones. -

- Las secciones de servicios están bien definidas, no obstante, se recomienda que las canalizaciones estén conformes a lo contenido en las Ordenanzas de Calas y Canalizaciones municipales aprobadas el 29 de junio de 1994, por las cuales se



AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LAGUNA



situarán a la profundidad mínima que a continuación se indica, siempre que sea posible:

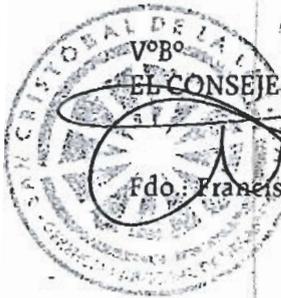
- Electricidad alta tensión: 1,20 m.
- Electricidad baja tensión: 0,80 m.
- Alumbrado público y tráfico: 0,40 m.
- Agua Potable: 1,00.
- Telefonía y otras conducciones: 0,80 m.
- Se observará lo contenido en la Ley territorial 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad), en lo referente a la eliminación de barreras arquitectónicas.

CUARTO.- Requerir a la entidad promotora a fin de que presente fianza por importe de 58.347 € (9.708.112 pesetas), conforme a lo dispuesto en artículo 109.4º) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en concepto de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

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

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

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



VºBº
EL CONSEJERO DIRECTOR

fdo. Francisco Gutiérrez García