

"CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

En la ciudad de San Cristóbal de La Laguna a treinta de julio de dos mil ocho

De una parte, don Fernando Clavijo Batlle, en su condición de Consejero Director del O.A. Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, actuando en representación ordinaria de dicho organismo, en virtud de lo previsto en el artículos 4 y 11 de los Estatutos de dicha Gerencia Municipal aprobados por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión del 10 de noviembre de 2005 (B.O.P. del 15/12/2005) y asistido por el Secretario de la misma don Carlos González Segura.

De otra parte, don Antonio Curbelo Robayna, mayor de edad, industrial, casado, con D.N.I. y N.I.F. numero 42.901.957-B, con domicilio a los efectos del presente convenio en Lanzarote, Carretera del Aeropuerto, nº 84, Playa Honda, San Bartolomé de Lanzarote; actuando en nombre y representación de la entidad mercantil "URBANIZACIÓN TACORONTE NARANJEROS, S.L.", como Administrador Solidario indefinidamente de la misma, con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, Avenida Bravo Murillo, número 5, 4º. Isla de Tenerife.

Su nombramiento resulta de la propia escritura de constitución, autorizada por la Notaria de Arrecife doña Carmen Martínez Socías, el 5 de Noviembre del 2.004, número 7390 del protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al tomo 2651, folio 107, hoja TF-34652, inscripción 1ª. Provista de C.I.F.:B-38793352.

Las partes comparecientes, según intervienen, y en la representación que ostentan se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTENC) y en el art. 243.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante, RGEPC),

el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: La sociedad mercantil URBANIZACIÓN TACORONTE NARANJEROS, S.L. es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la finca que se corresponde con la siguiente DESCRIPCIÓN:

URBANA. Solar, sito en la calle Marqués de Celada, sin número y Avenida Lucas Vega, La Laguna, Tenerife.

Tiene una superficie total de cuatro mil doscientos metros cuadrados pero según reciente medición tiene TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA CON SIETE DECÍMETROS CUADRADOS.

En dicho solar se encuentran varias construcciones antiguas en mal estado.

Linda: Norte, Avenida Lucas Vega y doña Dolores Rodríguez Domínguez.; Sur, calle Marqués de Celada, don Emiliano Rodríguez Siverio y doña Dolores Rodríguez Domínguez; Este, don Emiliano Rodríguez Siverio, herederos de Don Ángel Ríos y doña Dolores Rodríguez Domínguez y Oeste, casa y huerta de don José Marrero Rodríguez y doña Concepción Ravelo Rodríguez.

Título: Aportación a la sociedad, según resulta de escritura de Ejecución de Acuerdos Sociales consistente en Aumento de capital social autorizada por la Notaria de Arrecife doña Carmen Martínez Socías, el día 11 de septiembre de 2.007, bajo el número 2.973 de protocolo.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº Uno de San Cristóbal de La Laguna, Libro de la Laguna: Tomo 549, Libro 273 y Folio 95, Finca nº 14.990; Tomo 2.092, Libro 692 y Folio 209, Finca nº 2/67.157.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Referencia catastral: 04238013CS7502S0001GL

SEGUNDO: En el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna se contiene la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo incluido en la finca descrita, que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones de ordenación:

- Finalidad de la ordenación: Conseguir equipamiento público y superficie comercial en una zona necesitada de este uso, así como amplios estacionamientos. Obtención mediante cesión gratuita de la edificación catalogada existente y de local comercial a construir con destino y uso dotacional, que ocupan entre ambos una superficie de suelo de 707 metros cuadrados y las plazas de aparcamiento que resulten bajo los 540 metros cuadrados según el cálculo que más adelante se dirá.

- Parcelas afectadas: la catastral 04238013. Si se produjera el alzamiento de la suspensión de la ordenación en el ámbito definido por las parcelas 0423803, 0423804 y 0423805, decretada en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, podrá opcionalmente ampliarse la intervención de dichas parcelas, cumpliendo las determinaciones de ordenación de la correspondiente ordenanza gráfica, y garantizando la ejecución unitaria y la construcción de estacionamiento en el subsuelo.

- Forma de gestión: Privada, con cesión gratuita de la edificación catalogada y del terreno de esta zona (2 de la ficha gráfica) y la nueva edificación resultante mediante convenio urbanístico, con expresa aceptación de las condiciones de ordenación. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos para su materialización.

- Ordenación: La contenida en la ordenanza gráfica y su correspondiente ficha.

De conformidad con los antecedentes reseñados, se formaliza por las partes el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN, que se registrá por lo establecido en los artículos 236 y siguientes y concordantes del TRLOTENC, 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 las determinaciones del Plan Especial de Protección en el ámbito de los terrenos descritos.-

Las bases de actuación para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Especial de Protección vienen establecidas en la ordenanza gráfica y su correspondiente ficha, en los términos señalados en los antecedentes en relación con la finalidad de la ordenación, con las parcelas afectadas y con la forma de gestión.

Las referidas determinaciones incorporan la ordenación urbanística pormenorizada suficiente para legitimar directamente la actividad de ejecución, sin precisar instrumento alguno de desarrollo o de gestión, por venir perfectamente definidas las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes, conforme a las ordenanzas del Plan Especial de Protección, ni más operación de cesión que la definida en la Estipulación Tercera del presente convenio.

Por consiguiente, el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan se realizará mediante la directa elaboración de los correspondientes proyectos de edificación y el sometimiento a su reglamentaria tramitación, para la obtención directa de las Licencias de Obra Mayor correspondientes.

SEGUNDA: Aceptación expresa de las determinaciones de ordenación del Plan Especial de Protección.-

Los comparecientes, según intervienen, manifiestan la aceptación expresa de las determinaciones de ordenación del Plan Especial de Protección para los terrenos descritos, en los términos que resultan de la ordenanza gráfica y su correspondiente ficha, que se incorporan como anexo del presente convenio a todos los efectos.

En la referida ficha se especifican los usos y la edificabilidad asignada a cada uno de los recintos que figuran reflejados en la ordenanza gráfica. La disposición y configuración de los cuerpos edificatorios hasta su línea de coronación deberán

ajustarse rigurosamente a la ordenación de espacios y volúmenes reflejada en la ordenación gráfica y en su correspondiente ficha de parámetros y condiciones.

A los efectos de la eventual ejecución por sustitución de las actuaciones edificatorias previstas, en los términos de los artículos 148 y siguientes del TRLOTENC, los comparecientes aceptan expresamente la delimitación del ámbito afectado.

TERCERA: Operación de cesiones al Ayuntamiento y compromisos de cesión voluntariamente asumidos.-

La operación de cesiones al Ayuntamiento de carácter voluntario, derivada del presente convenio urbanístico, tiene por finalidad exclusiva la cesión de la edificación catalogada y del espacio destinado a uso dotacional, y la configuración y disposición de las parcelas de dominio privado, en términos idóneos para la acogida de los volúmenes edificatorios previstos, y para la configuración de los espacios libres interiores de parcela, de dominio y uso privados, resultantes del límite máximo de ocupación establecido en la ordenanza.

En virtud de la operación del presente convenio, se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en pleno dominio, y libre de cargas y gravámenes, las fincas descritas a continuación:

1) URBANA: EDIFICACIÓN EXISTENTE en la calle Marqués de Celada, de esta Ciudad, de dos plantas que mide TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS, catalogada con un Nivel de Protección Ambiental 1, y que ocupa un solar de ciento sesenta y siete metros cuadrados, destinados a uso dotacional, que linda al Norte, con futura construcción adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, con destino a uso dotacional; Sur, con calle de su situación; Este, don Emiliano Rodríguez Siverio, herederos de Don Ángel Ríos y doña Dolores Rodríguez Domínguez y Oeste, casa y huerta de don José Marrero Rodríguez y doña Concepción Ravelo Rodríguez.

Procedencia: Esta finca procede de la registral nº 2/67.157 propiedad de la entidad mercantil URBANIZACION TACORONTE NARANJEROS, S.L.

Serán de cuenta de la entidad URBANIZACION TACORONTE NARANJEROS, S.L. la restauración exterior de la fachada del edificio y del interior, en cuanto a acabados generales e instalaciones de suministro de energía eléctrica y abastecimiento y saneamiento de aguas, siendo de cuenta del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna la obras que se pretendan ejecutar en cuanto a su distribución interior para así adaptarse a las actividades a desarrollar en su interior.

Esta finca queda gravada con una servidumbre de paso, con la sección prevista en la ordenación gráfica del Plan, para garantizar el libre acceso a las fincas número 4 descrita a continuación.

2) URBANA: NUEVA EDIFICACIÓN de dos plantas en la calle Marqués de Celada, de esta Ciudad, con una superficie construida de OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, con destino a uso dotacional, que linda Norte, con solar propiedad de la mercantil URBANIZACION TACORONTE NARANJEROS, S.L.; Sur, con edificación adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, descrita anteriormente con el número uno, con destino a uso dotacional; Este, con Don Emiliano Rodríguez Siverio y Oeste, con casa y huerta de don José Marrero Rodríguez y doña Concepción Ravelo Rodríguez.

Esta finca queda gravada con una servidumbre de paso, con la sección prevista en la ordenación gráfica del Plan, para garantizar el libre acceso a la finca nº4 que más adelante se describe.

El inmueble se entregará terminado completamente en su interior, en cuanto a acabados generales e instalaciones, siendo de cuenta del Ayuntamiento la distribución para adaptarse a las actividades que se desarrollen en su interior.

3) URBANA: Dieciocho (18) plazas de garaje a construir de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, a distribuir entre las plantas subterráneas con este destino situadas bajo las edificaciones de cesión al Excmo. Ayuntamiento descritas anteriormente.

CUARTA: Terminación de las obras y puesta a disposición de la Administración.-

Las fincas descritas anteriormente, una vez ejecutadas las obras descritas conforme al proyecto a redactar por la entidad promotora y emitido certificado final de obras por los técnicos directores del proyecto se pondrán a disposición del Excmo. Ayuntamiento, mediante comunicación expresa en el plazo de tres meses a contar desde la emisión del referido certificado, el cual una vez examinadas las obras e instalaciones y comprobado que se corresponden con los términos en que se han descrito en este Convenio, levantará acta de recepción que se remitirá para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Acta de Recepción será requisito previo e imprescindible para la obtención de la licencia de primera ocupación y utilización de las obras e instalaciones a ejecutar en el conjunto de ámbito ordenado.

QUINTA: Compromisos temporales de desarrollo y ejecución de las obras de urbanización y de edificación.-

La entidad mercantil compareciente se compromete a presentar los proyectos de edificación en el plazo de un año, contado a partir de formalización del presente Convenio Urbanístico, y a ejecutar completamente las obras en el plazo de dos años, contados a partir de la notificación del otorgamiento de la correspondiente Licencia de Obras.

SEXTA: Compromisos complementarios de cumplimiento condicionado.-

Supuesto el alzamiento de la suspensión de la ordenación en el ámbito definido por las parcelas 0423803, 0423804 y 0423805, decretada en el Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, en el caso de que el promotor lograra la incorporación voluntaria de sus propiedades al desarrollo de las determinaciones del referido Plan, o la transmisión en su favor de la titularidad de los terrenos e inmuebles correspondientes, podrá optar por ejecutar la ordenación prevista para la totalidad del ámbito reflejado en la ordenanza gráfica, siempre que ello redunde en la ejecución unitaria de las obras de edificación.

La eventual incorporación de dichas propiedades al desarrollo de la actuación no alterará los compromisos de cesión voluntariamente asumidos por la entidad mercantil URBANIZACION TACORONTE NARANJEROS, S.L., ni le facultará para repercutir en grado alguno sobre dichos propietarios los referidos compromisos voluntarios de cesión.

En otro caso, los compromisos asumidos por la entidad mercantil URBANIZACIÓN TACORONTE NARANJEROS, S.L., se entenderán exclusivamente referidos a la ejecución de la ordenación prevista en el ámbito de la parcela catastral 0423813, sin que ello implique alteración alguna de los términos concertados en el presente convenio urbanístico.

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 por el órgano municipal competente en la que se contemplen las determinaciones de ordenación referidas, conforme establece la legislación urbanística.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento serán íntegramente de cuenta de la entidad URBANIZACIÓN TACORONTE NARANJEROS, S.L.

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.

OCTAVA.- El presente Convenio urbanístico deberá someterse al trámite de información pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 237.2 del TRLOTENC y 248 del RGEPC.

Asimismo el Convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, todo ello conforme a lo que previene el art. 248 del citado reglamento.

NOVENA.- El presente Convenio Urbanístico, una vez protocolizado, se elevará al Registro de la Propiedad para su inscripción registral, conforme determinan los artículos 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

DÉCIMA.- Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

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.

El Consejero Director del O.A. Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

Fdo: Fernando Clayijo-Batlle

Por la entidad mercantil, URBANIZACIÓN TACORONTE NARANJEROS, S.L.

Fdo.: Antonio Curbelo Robayna

Ante el Secretario del O.A. Gerencia Municipal de Urbanismo

Fdo.: Carlos González Segura