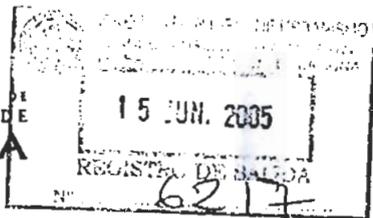


04/2005



G0558308



### CERTIFICADO

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística



ALAB/d

**DOÑA MARÍA MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALAVERA, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.**

**CERTIFICA:** Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de febrero de dos mil cinco, en el punto 15 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

**Expedientes números 4903/03 y 4902/03, relativos a Proyecto de Urbanización y Gestión Concertada de la Unidad de Actuación ZC-8, promovida por Gruconla, S.A.**

Vistos los expedientes nº 4903/2003 y nº 4902/2003 de Proyecto de Urbanización y de Gestión Concertada de la unidad de actuación Zona Centro 8 (ZC-8), promovido por la entidad GRUCONLA, S.A. y resultando que:

1º.- La citada entidad mercantil, en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación ZC-8, y para llevar a cabo su ejecución, presenta los correspondientes proyectos de concierto y urbanización.

2º.- Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, la Unidad de Actuación ZC-8, se desarrollará a través de un sistema privado, y se prevé obtener como consecuencia de su gestión urbanística, la cesión de las siguientes parcelas:

- Viario:.....850 m<sup>2</sup>

3º.- En el proyecto de ejecución por concierto, se recoge la descripción de las fincas matrices, y de las resultantes como consecuencia de la gestión de la unidad. Se ha propuesto, por informe del Arquitecto responsable del Área de Gestión Urbanística de fecha 22 de diciembre de 2003, que se valore la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento en una contraprestación económica por importe de ciento cincuenta y cinco mil novecientos ocho euros con ochenta céntimos (155.908,80 €).

En escrito presentado por la entidad promotora el 2 de febrero de 2004, nº de registro de entrada 812, en su punto tercero, se acepta definitivamente este valor de tasación por el citado concepto, comprometiéndose a realizar el abono de la mencionada cantidad en cuanto le sea requerido por los servicios municipales.

Las superficies objeto de cesión a favor del Ayuntamiento se describen como sigue:

- Viario:..... 814,84 m<sup>2</sup>

4º.- Las parcelas que se quedarán de propiedad de la promotora son las que se describen en el proyecto de equidistribución.

5º.- En virtud de Decreto número 2642/2004, de 12 de agosto de 2004, el Alcalde Accidental resolvió admitir la iniciativa formulada, así como aprobar con carácter inicial el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Convenio de Gestión Concertada, notificándose a los titulares de bienes y derechos afectados y sometiendo el expediente a Información pública.

En aplicación de esto último se procedió a la inserción de los correspondientes anuncios en los tablones de anuncios de esta Gerencia Municipal y del Excmo. Ayuntamiento por plazo de un mes, en el Boletín Oficial de la Provincia de 29 de octubre de 2004, y en el periódico "Diario de Avisos" en su edición del 24 de agosto de 2004.

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

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y LA ENTIDAD GRUPO CONSTRUCTOR LAGUNA, S.L. (GRUCONLA) PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO ZC-8 , DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA ENTRE LAS CALLES MAYA Y JUANA LA BLANCA.**

En la ciudad de la Laguna, a      de  
**reunidos**

De una parte, doña **ANA Mª ORAMAS GONZÁLEZ-MORO** en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento 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 Secretaria General Accidental de la Corporación Municipal, doña **Mª MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALAVERA**, a los efectos previstos en el art. 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 Francisco Delgado Martín , mayor de edad, con D.N.I. 41767308-K vecino de La Laguna, con domicilio en Guamasa, Urbanización Dávila, 23; actuando en nombre y representación de la entidad mercantil Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA), con domicilio social en La Victoria de Acentejo, Carretera General, 122 y provista de CIF nº B-38/015350, constituida en escritura autorizada ante el Sr. Notario Don Salvador Zaera Sánchez el 7 de junio de 1976, al nº1352 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al tomo 120, libro 25 de la sección 2ª, Folio 230 , Hoja nº 618, actúa en su condición de Administrador único, en virtud de nombramiento contenido en la escritura de adaptación de estatutos sociales, ante el Sr. Notario Don Clemente Esteban Beltrán, el 28 de agosto de 1997, con el nº 2353 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 Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el presente documento de **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA**, y, en representación, que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

**antecedentes**

1º) La sociedad mercantil GRUCONLA, S.L. es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de las siguientes fincas:

04/2005



G0558309

  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
**LA LAGUNA**



AIAR/24

1ª.- **URBANA.**- *casa señalada con el número veintisiete, en la calle Maya, de esta ciudad de La Laguna, en estado ruinoso y destinada a demolición, con trozo de tierra o huerta por la espalda, que tiene de frente seis metros, ocupando el todo, según el título, una extensión superficial de trescientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, de los que se cubren por la edificación ciento catorce metros cuadrados, o sea seis metros de frente, por diecinueve de fondo, correspondiendo el resto de la superficie a huerta, y según reciente medición ha resultado tener cuatrocientos dos metros cuadrados y linda: frente o norte, con la calle Maya; espalda o sur, con Águeda Josefina Álvarez Hernández; derecha entrando o poniente, de Don Ramón González Ramos; y por la izquierda o naciente, con los herederos de Don Manuel Ramos Gil.*

Título.- Por escritura de compraventa de una dieciochoava parte indivisa a la entidad mercantil "Iniciativas Multigestión S.L. otorgada el 12 de junio de 2003, ante el Notario Don Juan José Esteban Beltrán, bajo el número 1.661 de su protocolo.

Por escritura de compraventa de un total de diecisieteavas partes, de un total de dieciochoavas partes, a Don Manuel Galván Ramos y otros, otorgada el 12 de junio de 2003, ante el Notario Don Juan José Esteban Beltrán, bajo el número 1.662 de su protocolo.

Inscripción.- Finca 14.876, folio 169, tomo 1.547, libro 147, del Registro de la Propiedad número 1 de los de La Laguna. Consta que la inscripción se ha practicado sólo en cuanto a la cabida del solar de trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados y, se encuentra suspendida la inscripción respecto del exceso de cuarenta y cuatro metros cuadrados, por falta de previa inscripción a favor de los transferentes.

2ª **URBANA:** *SOLAR sito en el término municipal de La Laguna, en la calle Juana la Blanca, que mide doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados y linda: al naciente, de los herederos de Don Manuel Ramos Gil; al poniente, con la citada calle; al norte, de Don Secundino Amador; y sur, de Don Ramón Gaspar Vera, hoy de sus herederos.*

Título.- Por escritura de compraventa a los esposos Don Apolo-Francisco Martín González y Doña María Ángeles Rodríguez González, otorgada el 12 de junio de 2003, ante el Notario Don Juan José Esteban Beltrán, bajo el número 1.663 de su protocolo.

Inscripción.- Finca 53.890, antes 31.934, folio 213, tomo 728, libro 371, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad número 1 de los de La Laguna.

3ª **URBANA:** *CASA señalada con el número veinticinco en la calle Maya, de esta ciudad de La Laguna, en estado ruinoso y destinada a demolición, con un trozo de tierra o huerta por la espalda que mide ochocientos veinte metros cuadrados y que linda: al frente, en línea de doce metros, con la calle Maya; izquierda entrando, en parte, con Don Carlos González Ramos, y en otra, Doña Águeda Josefina Álvarez; fondo, en parte, Doña Águeda Josefina Álvarez y en otra, con la calle Juana la Blanca; y por la derecha entrando, con Don Carlos González Ramos.*

Título.- Por escritura de compraventa a Doña María Candelaria Sánchez-Toledo de Armas y otros, otorgada el 12 de junio de 2003, ante el notario Don Juan José Esteban Beltrán, bajo el número 1.664 de su protocolo.

Inscripción.- Finca 45.638, folios 184 y 185, tomo 1.795, libro 395 y en el folio 59, tomo 1.806, libro 406, del Registro de la Propiedad número 1 de los de La Laguna.

4ª URBANA: CASA sita en el término municipal de La Laguna en la calle Maya, con trozo de tierra o huerta por la espalda y ocupa el todo una extensión superficial de quinientos ochenta metros, catorce decímetros cuadrados, y linda: frente o norte, con la calle Maya; fondo o sur, con Don Apolo Martín González; derecha entrando o poniente, con propiedad de los herederos de Doña Leonor de Armas Beautell; e izquierda o naciente, con herederos de Don Manuel Ramos Gil.

Título.- Por escritura de compraventa a Don Emillano Ramos Suárez y otros, otorgada el 12 de junio de 2003, ante el Notario Don Juan José Esteban Beltrán, bajo el número 1.665 de su protocolo.

Inscripción.- carece de ella.

Estas fincas constituyen la totalidad de la Unidad de Actuación ZC-8, del Plan General de Ordenación Urbana.

2º) 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-8, situada en las calles Maya y Juana la Blanca, que abarca la totalidad de los terrenos incluidos en las fincas descritas, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN ZC-8

Superficie total:	1.570m <sup>2</sup> s
Superficie edificable:	720 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad media:	1.65m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Tipología:	EC4
Viarío:	850 m <sup>2</sup>
Total cesiones:	850 m <sup>2</sup>
Sistema de Gestión:	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 establecidas.

3º) La entidad mercantil GRUCONLA S.L. ha formulado, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-8 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 15 de diciembre de 2003(Registro de Entrada nº 10.644) se presentó a trámite la iniciativa para la gestión de la Unidad por el sistema de concierto y el Proyecto de Concierto, dando lugar al expediente nº 4902/2003.

b) El 15 de diciembre de 2003(Registro de Entrada nº 10.647) se presentó el correspondiente Proyecto de Urbanización que se tramita con el nº 4903/2003.



G0558310

04/2005

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA

AIAR/ad

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

**estipulaciones**

**PRIMERA: Bases de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-8**

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 de La Laguna, para la Unidad de Actuación ZC-8.

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 las 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 Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, adjudicará la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la UA ZC-8 del PGOU a la entidad mercantil Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA), dada su condición de propietario único de los terrenos afectados por el desarrollo de la UA, 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 UA ZC-8 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 UA, 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 Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA), adoptada por el órgano competente del Ayuntamiento de La Laguna.

e) El reparto y adjudicación de las parcelas resultantes del desarrollo de la Unidad de Actuación se registrará por el contenido del Proyecto de Concierto, 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 mercantil Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA) asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización y edificación, en condiciones aptas para su inmediato uso y ocupación, dentro del plazo de los treinta meses 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 Concerto de la Unidad de Actuación ZC-8.

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

Dada la condición de propietario único de la Unidad de Actuación ZC-8, 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, junto con la forma jurídica societaria adoptada por la mercantil Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA) se omite la incorporación de los estatutos sociales de la sociedad mercantil de gestión, por asumir esta entidad mercantil 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 las parcelas edificatorias resultantes.

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

La entidad Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA) depositará, en el plazo de un mes a partir de la fecha de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, aval bancario o garantías financieras suficientes a juicio de la Corporación Municipal para 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 gratuita.-**

La empresa mercantil 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 viario y con respecto a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, en cuantía y proporción establecidas en el respectivo proyecto de Concerto de la Unidad de Actuación ZC-8, se compromete a abonar en concepto de compensación por dicha cesión, la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHO EUROS Y OCHENTA CÉNTIMOS (155.908,80 €)

A tal efecto el representante legal de la entidad mercantil ZC-8., con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá ante el fedatario público en el día y la hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar la escritura pública correspondiente.

Se hace constar que en relación con la finca descrita con el número cuarto en el primero de los antecedentes, se da la circunstancia de no hallarse inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la propietaria promotora, por lo que a tenor de lo previsto en el art. 8 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. (BOE nº 175, de 23 de julio), se entenderá que la aprobación definitiva del presente Convenio de Gestión Concertada será título suficiente para la inmatriculación de la misma. A tal efecto, y de acuerdo con lo dispuesto en dicho artículo, se hace expresa mención al requisito de la previa información pública del presente convenio, lo que se cumplió mediante anuncios insertados en el Boletín Oficial de la Provincia del 29 de octubre de 2004, y en la edición del 24 de agosto de 2004 del periódico "Diario de Avisos".

En cuanto a la primera de las fincas descritas, en la cual consta la no inscripción de un exceso de cabida de cuarenta y cuatro metros cuadrados (44 m<sup>2</sup>), se procederá de igual manera.

**SEXTA: Conservación de las obras de urbanización.-**

La entidad mercantil Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA) asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la cesión obligatoria y



04/2005



G0558311



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



~~ANEXO~~

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 definitiva de conformidad de las obras de urbanización ejecutadas en los términos previstos en los Proyectos de Urbanización aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de La Laguna.

**SÉPTIMA: Elevación a escritura pública del presente convenio.-**

El presente convenio 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 Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA), conforme la ley determina, y con la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Concierto 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 serán de cuenta y a cargo de la empresa mercantil Grupo Constructor Laguna, 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.

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

**La Alcaldesa-Presidenta                      Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA)**

Fdo.: Ana Mª Oramas González-Moro      Fdo.: P.P. Francisco Delgado Martín.

**Ante mí, la Secretaria General Accidental,**

Fdo: Mª Mercedes Bethencourt García-Talavera"

7º.- El Área de Gestión Urbanística, emite informes de fecha 22 de diciembre de 2003, en relación al Proyecto de Concierto. En el mismo se señala que la documentación del proyecto es correcta y se adecua a las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo se valora la cesión del 10% al Ayuntamiento en CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHO EUROS Y OCHENTA CÉNTIMOS (155.908,80 €)

8º.- En cuanto al Proyecto de Urbanización, se han emitido los siguientes informes:

- Informes del Área de Gestión Urbanística, de fecha 3 de febrero de 2004, en los que se indican que con la documentación aportada el 15 de diciembre de 2003, el proyecto cumple; y

que el proyecto de alumbrado público aportado cumple con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias y con la reglamentación específica, añadiendo condiciones a cumplimentar durante a la ejecución de las obras.

- Informe de Teidagua, de fecha 20 de enero de 2004, en cuanto a las redes de saneamiento y abastecimiento, señalando las condiciones a cumplimentaren la ejecución de las obras.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- El art. 72.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, entre ellos, los siguientes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 % del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en el Texto Refundido, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.

- Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización.

II.- En cuanto a la ejecución del planeamiento, hay que señalar que el Texto Refundido, establece en la Disposición Transitoria Primera, que será de inmediata aplicación cualquiera que sea el planeamiento de aplicación entre otros, el Título III, relativo a la ejecución del planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanístico.

En cuanto a los sistemas de ejecución privada, el art. 100 del Texto Refundido, señala que cuando el planeamiento hay optado por los sistemas de ejecución privada, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución podrá ser adoptada durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de planeamiento que le otorgue cobertura, por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en la unidad de actuación.

Este texto regula tres procedimientos para el establecimiento del sistema, cuales son:

- Procedimiento para el establecimiento del sistema cuando incluya la aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución. (art. 101 y 102).

- Procedimiento referido exclusivamente al establecimiento del sistema de ejecución.

- Procedimiento abreviado (art. 105)

- El art. 103 establece que presentada una iniciativa en el Ayuntamiento, el Alcalde previos los informes técnicos y jurídicos adoptará, dentro de los quince días siguientes uno de los siguientes acuerdos:

- a) no asunción de la iniciativa por razones insubsanables de legalidad.
- b) Requerimiento de subsanación de los defectos o insuficiencia apreciados.
- c) Asunción de la iniciativa e incoación del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, con citación personal de todos los propietarios afectados, o en su



G0558312

04/2005



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



AIAR/04

caso, de los que no hayan suscrito iniciativa, en la forma, a los efectos y con las consecuencias previstos en el art. anterior.

Serán aplicables a este procedimiento las reglas establecidas en los números 1 del art. 101 y 2 y 3 del artículo 102, con las modificaciones siguientes:

a) la resolución del procedimiento decidirá simultáneamente sobre el proyecto de urbanización y la adjudicación de la ejecución, con el establecimiento del procedimiento que proceda.

b) la resolución sólo podrá ser desestimatoria por razones de legalidad.

Los apartados 102.2 y 3 disponen lo siguiente:

"... 2.- En los procedimientos seguidos a iniciativa formulada dentro del primer año de vigencia del planeamiento de ordenación urbanística que delimite el sector, ámbito o, en su caso, la unidad de actuación, se observarán las siguientes reglas:

... c) Cuando la iniciativa sea del propietario único o de la totalidad de los propietarios, se prescindirá de la citación a los propietarios y de los trámites relacionados con las alternativas, procediendo la atribución de la adjudicación a la iniciativa formulada y el establecimiento del sistema de concierto."

El mencionado art. 102, en su apartado 1, atribuye al Pleno la competencia para la resolución del procedimiento.

El art. 105, que regula el procedimiento abreviado, dispone que las iniciativas y alternativas que representen cuando menos el 70 % de la superficie total podrán incluir el proyecto de reparcelación, o en su caso, de compensación para la tramitación conjunta con la iniciativa o alternativa correspondiente. De resultar beneficiaria la adjudicación, la resolución municipal implicará la aprobación del proyecto de reparcelación, o en su caso de compensación.

III.- El sistema de concierto se regula en los art. 107 a 110 del Texto refundido, indicándose en el primero de los preceptos que el propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento, y la actividad de ejecución podrá ser realizada, entre todos, directamente por el único propietario de la totalidad de los terreno afectados (apartado I.c).

El establecimiento del sistema de concierto requerirá la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito formalizado por todos los propietarios en escritura pública; este convenio tendrá carácter jurídico-administrativo y tendrá por objeto los términos y las condiciones de la gestión del planeamiento capaz para legitimar esta última (Art. 109).

IV.- Considerando que, en virtud de lo dispuesto por los artículos 175.1 y 215 del mencionado Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto, y que, su incumplimiento se sancionará, con multa de 10.000 a 500.000 pesetas, sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que procedan para compeler al cumplimiento del deber de publicidad referido.

V.- La Disposición Transitoria Décima del Texto Refundido, relativa al régimen transitorio, señala que en tanto se desarrollan disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en el mismo, los Reglamentos estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística. Éste último reglamento, en cuanto a los proyectos de compensación, señala en su art. 173 que en los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquéllas en que se sitúa el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

La Administración del Municipio, deberá constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento. Integran este patrimonio público del suelo, entre otros bienes, los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico (art. 74.1 y 3 del Texto Refundido).

Como establece el art. 4.2.c) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 29 de junio de 1994, publicados en el BOP nº 92, de 3 de agosto de 1994, son competencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, las funciones relativas a la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes; así como asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales al Municipio; y adquirir por cualquier título, fincas destinadas a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o a cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico, exigiendo las cesiones de terreno correspondientes a los propietarios obligados a ello por la Ley.

En aplicación de lo dispuesto por el artículo 72 del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, la cesión de la superficie del suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación, se sustituye por el abono de cantidad en metálico al Ayuntamiento conforme a la valoración practicada por los técnicos municipales y aceptada por la entidad promotora.

9º.- La Comisión Informativa de Ordenación del Territorio ha emitido el correspondiente dictamen.

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por quince votos a favor, un voto en contra, éste correspondiente al Concejal del Grupo Municipal Socialista, don Javier Abreu Rodríguez, y nueve abstenciones, acuerda:

**PRIMERO.-** Admitir la iniciativa formulada por la entidad mercantil Grupo Constructor Laguna, S.L. (GRUCONLA) sobre el establecimiento del sistema de ejecución del concierto para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-8 del Plan General de



G0558313

04/2005

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA



~~AIAR/d~~

Ordenación Urbana, situada entre las calles Maya y Juana La Blanca y en consecuencia adjudicar la ejecución de dicha unidad a esta entidad mercantil.

**SEGUNDO.-** Aprobar la propuesta de Convento de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad Grupo Constructor Laguna, S.L., para la ejecución de la Unidad de Actuación ZC-8 cuyo contenido se recoge en los antecedentes, así como el documento de equidistribución de beneficios y cargas aportado por al entidad promotora, facultando a la Sra. Alcaldesa para la firma de los correspondientes documentos públicos de formalizaciones de los mismos, entre los que se incluye la cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento.

**TERCERO.-** Establecer que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materializará mediante el abono en metálico de la cantidad de ciento cincuenta y cinco mil novecientos ocho euros con ochenta céntimos (155.908,80 €), que se corresponde con 288,72 m<sup>2</sup>c de aprovechamiento atribuible a la Administración Municipal. Este importe será abonado ante la Intervención Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo en cuanto le sea requerido a la entidad promotora y con carácter previo a la formalización de la correspondiente escritura pública.

**CUARTO.-** Aprobar el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en la citada Unidad de Actuación presentada por al entidad Grupo Constructor Laguna, S.L. que deberá ejecutarse mediante bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales y la Empresa Teidagua, cumplimentado las condiciones que a continuación se señalan:

- Red de saneamiento.-

Se instalará una red separativa pluviales de residuales con un diámetro de 315 mm PVC (color teja).

Por las aceras quedará instalada una red de 200 mm; igualmente color teja y conectada a la principal mediante pozo de registro. En esta quedarán registradas mediante arquetas de 40 x 40 cm las futuras acometidas de cada parcela.

Las conexiones a las redes existentes, se ejecutarán mediante pozos de registro.

Las instalaciones serán ejecutadas por el promotor y se avisará a la empresa Teidagua con antelación para supervisar las obras.

Las aguas pluviales serán conectadas a las redes existentes para tal fin.

- Alumbrado público.-

En el replanteo y durante la ejecución de dichas instalaciones, con el fin de evitar posibles problemas a la hora de la recepción de las obras por el Ayuntamiento, deberá contactar con el Servicio de Gestión Urbanística con el fin de supervisar que las obras se realizan siguiendo la normativa municipal.

Deberá tramitarse el Proyecto Técnico ante la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías para su autorización y en el Instituto Astrofísico de Canarias.

La instalación deberá ser ejecutada por Instalador Autorizado y en cumplimiento con el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

La altura de los puntos de luz proyectados deberán ejecutarse como mínimo a 8 m. de altura. Las luminarias deberán estar homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias.

Una vez ejecutadas las instalaciones de Alumbrado Público, se deberá tramitar el boletín de la instalación eléctrica (debidamente diligenciado por la Consejería de Industria) en Unelco-Endesa, 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.

**QUINTO.-** El promotor debe colocar en la obra un cartel, -que le será facilitado en las Dependencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo- visible desde la vía pública e indicativo del número y fecha del Acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización. A dicho cartel se le sacará una foto que se entregará en esta Administración, para su archivo en el expediente.

**SEXTO.-** Requerir a la entidad promotora a fin de que presente fianza por el importe de doce mil doscientos veintinueve euros con ochenta y cinco céntimos (12.229,85 €), en concepto de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

**SÉPTIMO.-** 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 exigibles, notificar a los interesados y comunicar el acuerdo a las Áreas afectadas."

Y para que así conste y surta sus efectos en la Notaría, se expide la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa - Presidenta del Excelentísimo Ayuntamiento, en San Cristóbal de La Laguna a nueve de Junio de dos mil cinco.



vºBº  
LA ALCALDESA - PRESIDENTA

Fdo.: Ana María Oramas González-Moro