EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

CERTIFICADO

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

26 AGO. 2005
REGISTRO DE SALIDA
Nº 8653

DOÑA MARIA DEL CARMEN CORDOVEZ FELIPE, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.-

CERTIFICA Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria celebrada el día 12 de Mayo de dos mil cinco, en el punto 27 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación CO-04, Expedientes nº 877/03 y 1995/03, resulta:

Que con fecha 3 de mayo de 2005, la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio ha emitido el correspondiente dictamen, que literalmente dice:

"Punto cinco.-Expedientes núm. 877/03 y 1995/03 relativos a la Gestión Concertada y Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación CO-4, aprobada inicialmente, y que se informa para la aprobación definitiva por el Pleno.

Vistos los expedientes nº 877/2003 y nº 1995/2003 de Proyecto de Gestión Concertada y Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación CO-4 sita entre las calles Timanfaya y El Coromoto , promovido por Hilaria Noelia García Afonso y otros , y resultando que:

1.- Por Doña Hilaria Noelia García Afonso en su propio nombre y en representación de Don Pedro, Doña María José y Don Mario García Rodríguez y de Don Tomás y Doña Marta Ainhoa García García, todos ellos únicos propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación CO-4, y con el objetivo de llevar a cabo su ejecución, presenta los correspondientes proyectos de concierto y urbanización.

2.- Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, la Unidad de Actuación CO-4 , se desarrollará a través de un sistema privado, y se prevé obtener como consecuencia de su gestión urbanística, la cesión de las siguientes parcelas:

- Espacios Libres: ..... 3.348 m²
- Viario: ..... 4.359 m²
- Sociocultural ..... 1.800 m²

3.- 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, así como la localización de la parcela del 10% correspondiente al Ayuntamiento.

Las superficies objeto de cesión a favor del Ayuntamiento, según dicho proyecto de ejecución, serían las siguientes:

a.- sociocultural : ..... 1.822,80 m²

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

NOTARÍA DE Mª TERESA LOVERA CAÑADA
NIHIL PRIUS FIDE
LA LAGUNA

b.- cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico: .....559,25 m²
c.- espacios libres: ..... 3.387,53 m²
d.- viario .....4.308,01 m²

4.- Las parcelas que quedarán de propiedad de los promotores son las que se describen en el proyecto de ejecución.

5.- La Sra. Alcaldesa dictó Decreto número 117/2005 el 20 de enero de 2005, en virtud del cual se resolvió:

- Admitir la iniciativa formulada por la comunidad proindiviso de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad de actuación CO-4, sobre el establecimiento del sistema de ejecución por concierto.
- Aprobar con carácter inicial el proyecto de urbanización referido a la unidad de actuación antes citada.
- Aprobar inicialmente la propuesta de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios.
- Someter los expedientes a información pública
- Y por último, notificar la resolución a los afectados.

Esta resolución, con el contenido íntegro de la propuesta de convenio de gestión concertada, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 39 del 16 de marzo de 2005, publicándose asimismo anuncio en el periódico "El Día" en su edición del jueves 10 de marzo de 2005, estando los expedientes a información pública en las dependencias de esta Gerencia de Urbanismo hasta el 17 de abril de 2005.

Dentro del periodo de información pública no consta que se hayan formulada alegaciones de ningún tipo.

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 DOÑA HILARIA NOELIA GARCÍA AFONSO, DON PEDRO, DON MARIO, DOÑA MARÍA JOSÉ GARCÍA RODRÍGUEZ Y DON TOMÁS Y DOÑA MARTA AINHOA GARCÍA GARCÍA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CO-4, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA ENTRE LAS CALLES TIMANFAYA Y EL COROMOTO EN LA LAGUNA.

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:

- Doña **HILARIA NOELIA GARCÍA AFONSO**, mayor de edad, con D.N.I. 41.763.268-Y, vecina de San Cristóbal de La Laguna, con domicilio en Calle Doctor Planelles número 1, representada en este acto por **DON PEDRO JOSÉ PLANELLES GARCÍA**, con D.N.I. 43.608.159-K, mayor de edad, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Calle Álvarez de Lugo número 35, en virtud de Poder General otorgado por la Sra. García Afonso a favor del Sr. Planelles García, ante la Notario de La Laguna Doña Ana María Álvarez Lavers , el 21 de abril de 2004, con el número 1.739 de su protocolo.
- **DON PEDRO GARCÍA RODRÍGUEZ**, mayor de edad, con D.N.I. 42.082.981-L, vecino de San Cristóbal de La Laguna, con domicilio en Carretera General del Norte número 71, Guamasa.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

- **DON MARIO GARCÍA RODRÍGUEZ**, mayor de edad, con D.N.I. 42.082.980-H, vecino de San Cristóbal de La Laguna, con domicilio en Calle Doctor Planellles número 2.
- **DOÑA MARÍA JOSÉ GARCÍA RODRÍGUEZ**, mayor de edad, con D.N.I. 43.607.666-B, vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Avenida Asuncionistas número 36.
- **DON TOMÁS GARCÍA GARCÍA**, mayor de edad, con D.N.I. 43.813.273-K, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Calle Álvarez de Lugo número 35.
- **DOÑA MARTA AINHOA GARCÍA GARCÍA**, mayor de edad, con D.N.I. 78.695.633-Y, y de igual vecindad y domicilio que el anterior.

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) Los referios anteriormente son titulares en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de las siguientes fincas:

1ª.- *"RÚSTICA .- Trozo de terreno en el término municipal de La Laguna, en el punto denominado Coromoto, Camino de La Villa, que mide Siete mil seiscientos sesenta y seis metros con dieciocho decímetros cuadrados, y linda: al Norte, con camino; al Este, con la calle Timanfaya; al Sur, con parcelas propiedades de Hermenegildo Cabrera Díaz, Filomena Cabrera Díaz, Florentina Cabrera Díaz, Consuelo Cabrera Díaz y Secundino Cabrera Díaz, los cuales constituyen la unidad de actuación ZC-16.*

Referencia catastral: 9818923CS6591N0001LK

2ª.- *RÚSTICA.- Trozo de terreno en el término municipal de La Laguna, en el punto denominado Coromoto, Camino de La Villa, que mide Seis mil ciento sesenta y tres metros con doce decímetros cuadrados, y linda: Al Norte, con parcelas propiedad de Hermenegildo Cabrera Díaz, Filomena Cabrera Díaz, Florentina Cabrera Díaz, Consuelo Cabrera Díaz y Secundino Cabrera Díaz, las cuales constituyen la Unidad de Actuación ZC-16; al Este, con la calle Timanfaya; al Sur, con el Edificio Gaudí, propiedad de su correspondiente Comunidad de Propietarios; al Oeste, con parcela propiedad de Inocencio Viera Pío.*

Referencia catastral: 9818930CS6591N0001OK

Ambas parcelas son resultantes de la sumatoria de un grupo de terrenos cuyos datos registrales son los siguientes:

- Finca 12.949, Libro 137, Tomo 1.537, Folio 187
- Finca 12.950, Libro 137, Tomo 1.537, Folio 188
- Finca 12.951, Libro 137, Tomo 1.537, Folio 189
- Finca 12.953, Libro 137, Tomo 1.537, Folio 191

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

- Finca 12.954, Libro 137, Tomo 1.537, Folio 192
- Finca 12.955, Libro 137, Tomo 1.537, Folio 193

Todos ellas inscritas en el Registro de la Propiedad número 1 de los de La Laguna, según se desprende de Certificación Registral de 29 de julio de 2004.

Título.- Les pertenecen las anteriores fincas en la forma siguiente: una tercera parte indivisa, a favor de Doña Hilaria Noelia García Afonso; una tercera parte indivisa, por terceras partes en común y proindiviso, a favor de Doña María José, Don Pedro y Don Mario García Rodríguez, por título de Herencia en virtud de escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife el 10 de junio de 1987, ante el Notario Don José María Delgado Bello; y la restante tercera parte indivisa, por mitad en común y proindiviso, a favor de Don Tomás y Doña María Ainhoa García García, por títulos de Herencia y Compra, en virtud de escrituras otorgadas en Santa Cruz de Tenerife, ante el Notario Don Lucas Raya Medina, los días 1 de agosto de 2001 y 22 de abril de 2004.

3º.- *RÚSTICA.- Trozo de terreno en el término municipal de La Laguna, en el punto denominado Coromoto, Camino de La Villa, que mide Mil doscientos ochenta y un metros con setenta y cinco decímetros, y linda: al Norte, con barranquillo; al Sur, con Camino de La Villa; al Este, con parcelas propiedades de Hermenegildo Cabrera Díaz, Filomena Cabrera Díaz, Florentina Cabrera Díaz, Consuelo Cabrera Díaz y Secundino Cabrera Díaz, las cuales constituyen la unidad de actuación ZC-16; y al Oeste, con parcela de Don Inocencio Viera Pío.*

Inscripción.- Finca 18.501, Libro 189, Tomo 2.156, Folio 224, del Registro de la Propiedad número 2 de los de La Laguna, según Certificación Registral aportada de fecha 24 de agosto de 2004.

Título.- Les pertenece en la forma siguiente: una tercera parte indivisa, a favor de Doña Hilaria Noelia García Afonso; una tercera parte indivisa, por terceras partes en común y proindiviso, a favor de Doña María José, Don Pedro y Don Mario García Rodríguez; y la restante tercera parte indivisa, por mitad en común y proindiviso, a favor de Don Tomás y Doña María Ainhoa García García, todo ello en virtud de escritura de segregación de finca, determinación de resto y compraventa autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife el 15 de noviembre de 2002.

Estas fincas constituyen la totalidad de la Unidad de Actuación CO-4 , entre las calles Timanfaya y El Coromoto , 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 CO-4, situada entre las calles Timanfaya y El Coromoto, 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 CO-4

Superficie total:	15.100 m²s
Superficie edificable:	5.593 m²s
Edificabilidad media:	2,7 m²c/m²s
Tipología:	EC3
Espacios Libres:	3.348 m²
Viario:	4.359 m²
Sociocultural	1.800 m²
Total cesiones:	9.507 m²
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) Los Señores anteriormente descritos han formulado, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación CO-4 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

a) Mediante escrito de 7 de marzo de 2003 (Registro de Entrada nº 2016) 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 877/2003.

b) El 27 de mayo de 2003 (Registro de Entrada nº 4640) se presentó el correspondiente Proyecto de Urbanización que se tramita con el nº 1995/2003.

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 CO-4.

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 CO-4.

Se pacta expresamente que, al tratarse de un supuesto en el que los titulares lo son con carácter indiviso de la totalidad de las fincas afectadas y actúan conjuntamente, 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 CO-4 del PGOU a los referidos titulares de la totalidad de las fincas afectadas por la delimitación de la unidad de actuación que lo son todos ellos propietarios de sus respectivas partes con carácter indiviso y consta la voluntad de actuar conjuntamente, 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 CO-4 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 los titulares de las fincas afectadas y que promueven conjuntamente la gestión. 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 regirá por el contenido del Proyecto de Concierto, en los términos de su aprobación definitiva adoptada por el órgano competente del Ayuntamiento de La Laguna.

NOTARÍA DE Mª TERESA LOVERA CAÑADA
NIHIL PRIUS FIDE
LA LAGUNA
CL9225234

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

Los Señores Doña Hilaria Noelia García Afonso; Don Pedro, Don Mario y Doña María José García Rodríguez; y Don Tomás y Doña Ainhoa García García, asumen 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 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 Concierto de la Unidad de Actuación CO-4.

Se hace constar expresamente que de todas aquéllas obligaciones y compromisos que resultan de este Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, responderán con carácter solidario todos los señores citados titulares de las fincas afectadas.

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

Por los promotores se 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.

Se hace constar expresamente que de todas aquéllas obligaciones y compromisos que resultan de este Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, responderán con carácter solidario todos los señores citados titulares de las fincas afectadas.

CUARTA : **Transmisión de los terrenos destinados a cesión obligatoria gratuita.-**

Los propietarios de los terrenos afectados por la ordenación asumen el compromiso de formalizar escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viario, espacios libres y 10% del aprovechamiento urbanístico, en cuantía y proporción establecidas en el respectivo proyecto de Concierto de la Unidad de Actuación CO-4

A tal efecto los referidos señores titulares de las fincas afectadas por la gestión de la unidad de actuación, comparecerán ante el fedatario público en el día y la hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar las escrituras públicas correspondientes.

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

Los promotores, actuando como comunidad pro indiviso de propietarios, asumirán 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 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.

SEXTA: **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 los promotores propietarios todos ellos de la totalidad de las fincas afectadas por la gestión de la unidad de actuación, 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 los promotores.

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.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

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 **Los Propietarios**

Fdo.: Ana Mª Oramas González-Moro Fdo.: Hilaria Noelia García Afonso

P.P. D. Pedro José Planelles García

Fdo.: Pedro García Rodríguez

Fdo.: María José García Rodríguez

Fdo.: Mario García Rodríguez

Fdo.: Tomás García García

Fdo.: Marta Ainhoa García García

Ante mí, la Secretaria General Accidental,

Fdo: Mª Mercedes Bethencourt García-Talavera

7.- El Área de Gestión Urbanística, emite informes de 5 y 25 de junio de 2003, en relación al Proyecto de Concierto.

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

- Informes del Área de Gestión Urbanística, de 19 de enero de 2004 y 22 de abril de 2004, favorables respecto del proyecto de urbanización y respecto a la fijación de la cuantía a depositar como fianza para responder de las obras a ejecutar.
- Informes favorables del Negociado de Medio Ambiente de 23 de octubre y 23 de diciembre de 2003, y 19 de abril de 2004, donde se señalan las condiciones a cumplimentar en la ejecución de las obras.
- Informe de Teidagua, de 17 de junio de 2003, en cuanto a las redes de saneamiento y abastecimiento, señalando las condiciones a cumplimentaren la ejecución de las obras.
- Informe del Área de Gestión Urbanística, de 18 de julio de 2003, en el que se informa que quedan reflejadas las instalaciones de abastecimiento, riego, saneamiento, baja tensión, alumbrado público, telefonía, así como los planos de detalles, cumpliendo con la reglamentación específica que le es de aplicación y con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Informe favorable del Consejo Insular de Aguas de Tenerife de 10 de marzo de 2004, toda vez que las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización afectan al cauce del denominado "Barranco de Chamarta".

A todo lo anterior resultan de aplicación los siguientes

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

NOTARÍA DE Mª TERESA LOVERA CAÑADA LA LAGUNA

L9225235

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 incitativa 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 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 1.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.- El artículo 80.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2001, de 21 de diciembre, establece que se considerará propietario-único al supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a una comunidad proindiviso siempre que todos los comuneros estén de acuerdo, pues en caso contrario será preceptiva la constitución de entidad urbanística de gestión concertada o entidad mercantil.

V.- El artículo 81 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, establece que resolución sobre una iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de concierto deberá acordar:

a) el establecimiento del sistema de concierto

b) la adjudicación del ejercicio de la actividad al propietario único de la totalidad de los terrenos, o a todos los propietarios, bien a través de entidad urbanística de gestión, bien a través de sociedad mercantil constituida al efecto.

c) La aprobación definitiva del convenio de gestión concertada.

d) La aprobación, salvo en el caso de propietario único, de los estatutos de la entidad urbanística y su constitución o de los estatutos de la sociedad mercantil y la obligación de sus constitución efectiva.

e) La aprobación del proyecto de urbanización y, en su caso, del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

NOTARÍA DE Mª TERESA LOVERA CAÑADA
NIHIL PRIUS FIDE
LA LAGUNA

VI.- El artículo 1.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establece que son actos inscribibles, entre otros, las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Por su parte, el artículo 2, apartado 2 y 3 del mismo Reglamento, señala que los actos administrativos se inscribirán mediante certificación administrativa de la misma naturaleza, de conformidad con la letra a) del mismo artículo, tal certificación será expedida por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.

Asimismo, el artículo 3 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, expresa que los documentos administrativos a que se hizo mención se presentarán acompañados con planos de situación.

La Dirección General de los Registros y Notariado, en Resoluciones de 3 de octubre de 1996, 27 de abril de 1993 y 12 de enero 1988, establece que " ...se debate pues sobre la formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de aquellos terrenos que, según el planeamiento urbanístico, son destinados a viales, parques y jardines. Como ya declara este Centro Directivo (vid. Resolución de 12 de enero de 1988), la sola certificación del Secretario del Ayuntamiento respectivo, es título formal suficiente para la inscripción a favor de esta Entidad de tales terrenos , siempre que en la misma se dé fe...de los actos administrativos firmes a través de los cuales se opera la cuestionado cesión...el título por el que se acredita un posible deber urbanístico de cesión de viales, puede ser título suficiente para acreditar la traslación del dominio operada con esa ejecución (Resolución de 27 de abril de 1993).

VII.- 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.

VIII.- En cuanto a la competencia orgánica, el art. 22 de la Ley de Bases de Régimen Local, atribuye al Pleno la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal del planeamiento de desarrollo

Por todo lo expuesto, la Comisión Informativa con seis votos a favor (4 C.C y 2 P.P) y cuatro abstenciones (4 P.S.O.E.) acuerda elevar el expediente al Pleno del Ayuntamiento, con la siguiente propuesta:

Primero.- Admitir la iniciativa formulada por Hilaria Noelia García Afonso en su propio nombre y en representación de Don Pedro, Doña María José y Don Mario García Rodríguez y de Don Tomás y Doña Marta Ainhoa García García sobre el establecimiento del sistema de ejecución del concierto para el desarrollo de la Unidad de Actuación CO-4 del Plan General de Ordenación Urbana, situada entre las calles Timanfaya y El Coromoto y en consecuencia adjudicar la ejecución de dicha unidad a esta comunidad de propietarios.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

Segundo.- Aprobar la propuesta de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la comunidad de propietarios en proindiviso formada por Doña Hilaria Noelia García Afonso, Don Pedro, Doña María José y Don Mario García Rodríguez y Don Tomás y Doña Marta Ainhoa García García , para la ejecución de la Unidad de Actuación CO-4 , situada entre las calles Timanfaya y El Coromoto , cuyo contenido se recoge en los antecedentes, así como el documento de equidistribución de beneficios y cargas aportado por los promotores, 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 la cesión gratuita a esta Administración de la titularidad de una parcela de 559,25 m^2, cuya descripción y ubicación se recoge en le proyecto de concierto presentado, dicha parcela se adscribirá a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo.

Cuarto.- Aprobar el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en la citada Unidad de Actuación presentada por la comunidad de propietarios en proindiviso antes descrita 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 PVC (color teja).

Por las aceras quedará instalada una red Ø 200 PVC, quedando registradas mediante arquetas de 40 x 40 cm., los futuros acoples de las parcelas, tanto de pluviales recogidas en las cubiertas y patios, como de residuales.

La conexión de las aguas residuales se ejecutará a la calle Timanfaya mediante pozo de registro.

Las aguas pluviales se conducirán hasta el barranco próximo previa consulta y permiso del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

- Red de abastecimiento.

Se instalará una red diámetro 100 mm FD por la vía más próxima a la autopista TF-5 conectada a la existente y con el mismo diámetro en la calle Timanfaya.

La misma red a instalar continuará por la vía trasera a urbanizar hasta llegar al final de la unidad donde quedará igualmente conectada a la también existente. Estos dos puntos quedan registrados mediante válvulas de corte.

Por las aceras quedará instalada una red Ø 63 mm PE-16 Atm ejecutando el cruce de la principal a ésta en 80 mm FD y a su vez dejando registrado dicho cruce mediante válvulas en ambos sentidos de dicha acera.

Las instalaciones y conexiones serán ejecutadas por el Promotor y se avisará a esta Empresa con antelación para supervisar las obras.

Para el uso de jardines se dejará preparada la instalación de un contador para tal fin.

PAPEL EXCLUSIVO PARA COPIAS NOTARIALES

NOTARÍA DE Mª TERESA LOVERA CAÑADA
NIHIL PRIUS FIDE
LA LAGUNA

- 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, deberá contactar con el Servicio de Gestión Urbanística con el fin de supervisar las obras para que se realicen siguiendo la normativa municipal.

Deberá tramitar el proyecto técnico ante la Consejería de Presidencia e Innovación Tecnológica para su autorización.

La instalación deberá ser ejecutada por Instalador Autorizado y en cumplimiento con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias. (Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre y Real Decreto 2295/1985, de 9 de octubre)

La altura de los puntos de luz proyectados deberán ejecutarse como mínimo a 6 m. de altura.

Las iluminarias 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 Presidencia e Innovación Tecnológica) en la compañía suministradora, 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.- Requerir a la entidad promotora a fin de que presente fianza por el importe de cuarenta y seis mil trescientos cincuenta y cuatro euros y veintiocho céntimos de euro (46.354,28 €), en concepto de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

¿ FIANZA ?

Sexto.- Dar traslado de los correspondientes expedientes a la Intervención-Tesorería de esta Gerencia de Urbanismo a los efectos de que, en su caso, practique las liquidaciones tributarias que resulten exigibles, notificar a los interesados y comunicar el acuerdo a los Servicios afectados.".

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, por quince votos a favor, ningún voto en contra y nueve abstenciones, acuerda aprobar en los términos expresados el transcrito dictamen.

Y para que así conste y surta sus efectos, en la Notaría, de Orden y con el Visto Bueno de la Sra. Alcaldesa Doña Ana María Oramas González-Moro, se expide en San Cristóbal de La Laguna a veintidós de Agosto de dos mil cinco.

V°B°
LA ALCALDESA,

Fdo. Ana María Oramas González - Moro