

6G5717140

04/2005

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

AIAR/ad

07/12/2005

2061

CERTIFICADO**Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística**

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 13 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Expedientes números 2725/03 y 2726/03 de Gestión Concertada y Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación ZC-29, sita en C/ Rey y la Reina: C/ Antares y C/ Urano (Camino de la Hornera).

Vistos los expedientes nº 2725/03 y nº 2726/03 de Gestión Concertada y de Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Zona Centro 29 (ZC-29), sita en Calle El Rey y la Reina, Calle Antares y Calle Urano (Camino La Hornera), promovido por la entidad Insa Laguna, S.L., y resultando que:

1º.- La citada entidad mercantil, en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación ZC-29, 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-29, 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:..... 561 m²
- Viario: 1.104 m²

3º.- En virtud de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, como consecuencia de la gestión de la unidad y en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, corresponde que en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública sean adjudicadas al Ayuntamiento las siguientes parcelas tal y como se describen:

Viales:

A: Trozo de terreno situado en el Término Municipal de La Laguna, en la zona del Camino de La Hornera, con destino a red viaria pública y que es prolongación de la calle Antares según el Plan General de Ordenación Urbana, tiene una extensión superficial

de doscientos setenta y seis metros cuadrados (276 m²) y linda: al Norte con parcela número 1 y número 3; al Sur, con parcela número 2; al Este, con continuación de la calle Antares; al Oeste, con calle en proyecto que se denomina con la letra "B".

B: Trozo de terreno situado en el Término Municipal de La Laguna, en la zona del Camino de La Hornera, con destino a red viaria pública según el Plan General de Ordenación Urbana, tiene una extensión superficial de ochocientos sesenta y un metros cuadrados (861 m²) y que linda: al Norte, con intersección de la calle Urano; al Sur y Oeste, con Espacio Libre; al Este, en parte con parcela número 3, con parcela número 2, con la prolongación de la calle Antares (calle A) y con finca propiedad de Don Juan José Cosme Ramos Barroso.

Jardines y Espacios Libres:

I: Trozo de terreno situado en el Término Municipal de La Laguna, en la zona del Camino de La Hornera, con destino a espacio libre de uso público según el Plan General de Ordenación Urbana, que tiene una superficie de seiscientos catorce metros cuadrados (614 m²) y que linda: al Norte, con acceso a vivienda de Don Pedro Pérez Rodríguez; al Sur, con espacio libre II; al Este, con vial denominado "B"; y al Oeste, con Don Pedro Pérez Rodríguez y espacio libre II.

II: Trozo de terreno de igual situación que el anterior, con destino a espacio libre de uso público según el Plan General de Ordenación Urbana, que tiene una extensión superficial de doscientos ochenta y seis con treinta y dos metros cuadrados (286,32 m²) y que linda: al Norte, con espacio libre I; al Sur y Oeste, con con resto de la finca 1 que se adjudica a la entidad Insa Laguna, S.L.; y Este, con vial "B".

Parcela número 3:

Trozo de terreno situado en el Término Municipal de La Laguna, en la zona del Camino de La Hornera, con destino residencial en tipología edificación cerrada dos plantas (EC2) según el Plan General de Ordenación Urbana, que tiene una extensión superficial de doscientos veintisiete con setenta metros cuadrados (227,70 m²) y que linda: al Norte, con varias propiedades; al Sur y Oeste con calle denominada con la letra "B"; y al Este con la parcela identificada con el número 1.

Esta finca se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en cumplimiento de la obligación de cesión del suelo resultante del 10% del aprovechamiento urbanístico resultante de la gestión de la unidad de actuación.

Las parcelas que quedarán de propiedad de la promotora son las que se describen en el proyecto de ejecución.

4º.- Con fecha 2 de agosto de 2004, el Sr. Alcalde Accidental dictó Decreto número 2502/2004, en virtud del cual se resolvió:

- Admitir la iniciativa formulada por la entidad mercantil Insa Laguna, S.L. sobre el establecimiento del sistema de ejecución por concierto para el desarrollo de la unidad de actuación ZC-29.
- Aprobar con carácter inicial el proyecto de urbanización
- Aprobar inicialmente la propuesta de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad promotora.
- Someter el expediente a información pública y notificar asimismo la resolución a todos los propietarios afectados.

6G5717141

04/2005



AIAR/ad

En cumplimiento de ésta última disposición se procedió a la inserción de los correspondientes anuncios en el periódico "El Día", en su edición del 13 de agosto de 2004, y en el Boletín Oficial de la Provincia del 30 de agosto de 2004.

Habiendo estando expuesta la resolución en los tablones de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y del Excmo. Ayuntamiento, por periodo de un mes, no consta que se haya presentado alegación alguna al respecto.

5º.- 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 INSA LAGUNA, S.L. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO ZONA CENTRO 29 (ZC-29), DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA EN C/ EL REY Y LA REINA, C/ ANTARES, C/ URANO (CAMINO LA HORNERA), LA LAGUNA.

En la ciudad de la Laguna, a de
REUNIDOS

De una parte, doña **ANA Mª ORAMAS GONZÁLEZ-MORO** en su condición de Alcadesa-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 **Ignacio Álvarez Rodríguez**, mayor de edad, con D.N.I. 43.612.763-W, vecino de La Laguna, con domicilio en C/ Sabino Berthelot, 24, 2º; actuando en nombre y representación de la entidad mercantil Insa Laguna, S.L., con domicilio social en Urbanización San Benito, 24, en La Laguna, y provista de CIF nº B-380811790, constituida en escritura autorizada ante el notario don Clemente Esteban Beltrán, el 3 de julio de 1987, al nº 1.219 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al tomo 809, Folio 214, Hoja nº TF-3.264, actúa en su condición de **Administrador Solidario**, en virtud de nombramiento en la escritura constitucional, anteriormente mencionada, y reelegido para dicho cargo, en virtud de los acuerdos protocolizados por escritura de 10 de julio de 1996, ante el Sr. Notario don Juan José Esteban Beltrán, con nº 1.470 de 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 Insa Laguna, S.L. es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de las siguientes fincas:

1ª.- "URBANA.- Trozo de terreno en término municipal de LA LAGUNA, sitio conocido por CAMINO DE LA HORNERA, llamado EL REY Y LA REINA, que mide CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS. Linda: Oeste, Autopista Santa Cruz-La Laguna; Este, Camino del Rey y La Reina, en parte, Don Juan Rodríguez, Doña Gregoria Redondo Marrero, Comunidad de Propietarios y Don Rafael Armas Lima; Norte, Comunidad de Propietarios, Don José Francisco Pérez Cáceres, Don José A. García Díaz, As de Publicidad Exterior Tenerife, Don Juan Antonio Dopazo Pedrayo, Don Jesús Adán García, Don Miguel Ángel Ferrera Gil, Doña María-Luz Pérez Toledo y Herederos de Don Antonio Magdalena China; y al Sur, Calle Antares y Barranco El Gomerero,."

Título.- Escritura de compra otorgada el 26 de marzo de 2003, ante el Sr. Notario don Juan José Esteban Beltrán, con nº 869 de su protocolo.

Inscripción.- Tomo 1.783, Libro 383, Folio 71, Finca nº 44.440, Inscripción 4ª.

2ª.- "URBANA.- TROZO DE TERRENO sito en este término municipal, Calle Urano, donde denominan Finca Rey y La Reina, tiene una superficie de CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: al Norte o frente, Calle Urano; al Sur, Don Luis Martín Pérez hoy Insa Laguna, S.L.; Poniente Don Pedro Pérez Rodríguez y al Naciente Doña María Luz Pérez Toledo, que formó parte de la que ésta es resto."

Título.- Escritura de compraventa otorgada el 11 de abril de 2003, ante la Sra. Notario doña María Luisa García de Blas Valentín Fernández, con nº 1.187 de su protocolo.

Inscripción.- Tomo 1.902, Libro 502, Folio 037, Finca nº 53.393 antes 23.542, Inscripción 1ª.

3ª.- "URBANA.- Trozo de terreno situado en término municipal de LA LAGUNA y punto denominado "FINCA DEL REY Y LA REINA", en el Camino de La Hornera, que mide nueve metros de frente, por diecinueve metros, cincuenta centímetros de fondo, o sita CIENTO SETENTA Y CINCO METROS, CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS y linda: al frente o Norte, con una servidumbre de tres metros de ancho abierta en la finca principal, hoy Calle Urano, número 25 de gobierno; Sur, de Don Renate Verdi Zamardi, hoy de la entidad mercantil "Insa Laguna, S.L."; Naciente, de Don Juan-José Cosme Ramos Barroso; y al Poniente, más de la finca principal de donde ésta se segregó, hoy de la entidad mercantil "Insa Laguna, S.L.."

Título.- Escritura de compraventa otorgada el 14 de abril de 2003, ante el Sr. Notario don Juan José Esteban Beltrán, con nº 1.065 de su protocolo.

Inscripción.- Tomo 1.902, Libro 502, Folio 026, Finca nº 53.382 antes 68.656, Inscripción 1ª.

Estas fincas constituyen la totalidad de la Unidad de Actuación Zona Centro 29, en Calle El Rey y la Reina, Calle Antares y Calle Urano (Camino La Hornera), del Plan General de Ordenación Urbana.

6G5717142

04/2005



AIAR/ad

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-29, situada junto a la Autopista TF-5, trasera Camino La Hornera, que abarca parte 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-29

Superficie total:	3.527 m ² s
Superficie edificable:	1.862 m ² s
Edificabilidad media:	0,95 m ² c/m ² s
Tipología:	EC2
Espacios Libres:	561 m ²
Vialario:	1.104 m ²
Total cesiones:	1.665 m ²
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 Insa Laguna, S.L. ha formulado, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-29 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 julio de 2003 (Registro de Entrada nº 6158) 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 2725/03.

b) El 15 de julio de 2003 (Registro de Entrada nº 6159) se presentó el correspondiente Proyecto de Urbanización que se tramita con el nº 2726/03.

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-29.

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-29.

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-29 del PGOU a la entidad mercantil Insa Laguna, S.L., dada su condición de propietaria única 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-29 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 Insa Laguna, S.L., 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.

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

La entidad mercantil Insa Laguna, S.L. 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 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 ZC-29.

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

Dada la condición de propietario único de la Unidad de Actuación ZC-29, 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 Insa Laguna, S.L. 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 Insa Laguna, S.L. 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

6G5717143

04/2005



AIAR/ad

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 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 ZC-29.

A tal efecto el representante legal de la entidad mercantil Insa Laguna, S.L., 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 las escrituras públicas correspondientes.

SEXTA: Conservación de las obras de urbanización.-

La entidad mercantil Insa Laguna, S.L. 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 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 Insa Laguna, S.L., 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 Insa 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

La entidad Insa Laguna, S.L.

Fdo.: Ana M^a Oramas González-Moro Fdo.: P.P. Ignacio Álvarez Rodríguez

Ante mí, la Secretaria General Accidental,

Fdo: M^a Mercedes Bethencourt García-Talavera

6º.- El Área de Gestión Urbanística, emite informes de 29 de agosto de 2003 y 5 de noviembre de 2003, en relación al Proyecto de Concierto.

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

- Informes del Área de Gestión Urbanística, de 22 de marzo de 2004 y de 22 de octubre de 2003, en los que se indican que con la documentación corregida aportada el 17 de marzo de 2004, 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 la ejecución de las obras.

- Informes favorables del Negociado de Medio Ambiente de 26 de abril de 2004 y 1 de junio de 2004, donde se señalan las condiciones a cumplimentar en la ejecución de las obras.

- Informe de Teidagua, de 30 de julio de 2003, en cuanto a las redes de saneamiento y abastecimiento, señalando las condiciones a cumplimentar en la ejecución de las obras.

- Informe del Servicio de Carreteras y Transportes del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife de fecha 28 de diciembre de 2004, al amparo de lo dispuesto por la Ley y el Reglamento de Carreteras de Canarias, por el que se autorizan las obras de urbanización y se imponen una serie de condiciones a observar en el momento de la ejecución de las mismas.

- Informe del Servicio de Gestión Urbanística de 10 de enero de 2005 por el que se determina la fianza en garantía de la ejecución de las obras de urbanización.

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.

6G5717144

04/2005



Alcald

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

El art. 101.1 señala que *La admisión de la iniciativa supondrá la obligatoria aprobación inicial del planeamiento y del proyecto de urbanización por el órgano competente para ello, con apertura de información pública por plazo de un mes, con*

citación personal de todos los propietarios afectados o, en su caso, de los que no hayan suscrito la iniciativa."

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 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 asumirá 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 terrenos 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). Le serán de aplicación las disposiciones generales sobre convenios urbanísticos contenidos en los art. 236 a 239 del citado Texto Refundido, en los que se precisa que *"...cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de éste con el que guarde directa relación... deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública de dicho procedimiento"*.

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

6G5717145

04/2005

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

AJAR/ad

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.

8º.- 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 Insa Laguna, S.L. sobre el establecimiento del sistema de ejecución del concierto para el desarrollo de la Unidad de Actuación Zona Centro 29 (ZC-29) del Plan General de Ordenación Urbana, y en consecuencia adjudicar la ejecución de dicha unidad a esta entidad mercantil.

SEGUNDO.- Aprobar la **propuesta** de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad Insa Laguna, S.L., para la ejecución de la unidad de actuación ZC-29, situada en el Camino de La Hornera, cuyo contenido se recoge en la parte expositiva de este acuerdo, 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 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 obligatoria a esta Administración de la titularidad de una parcela de 227.70 m², cuya descripción se recoge en el proyecto de concierto presentado, dicha parcela se adscribirá a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo.

CUARTO.- Aprobar el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en la citada unidad de actuación presentado por la entidad Insa Laguna, S.L., que deberá ejecutarse bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales y la empresa Teidagua, cumplimentando las condiciones indicadas por el Servicio de Carreteras y Transportes del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, y por las que a continuación se detallan:

Red de abastecimiento:

Se instalará una red Ø150 mm FD tal como se refleja en los planos del proyecto conectada mediante válvula de corte registrada a la existente en Camino La Hornera, hasta llegar al final de la calle Antares más la prolongación de ésta.

Los cruces de la red principal a la terciaria de 63 mm PE-16 Atm se ejecutarán con un diámetro de 80 mm FD instalando válvulas de corte en ambos sentidos de la acera.

Las bocas de incendio o hidrante, estarán conectados directamente de la red principal.

Para las zonas de jardines se dejará prevista la instalación de un contador para el riego de éstos.

Red de saneamiento:

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

La conexión de las aguas residuales se ejecutará a la red existente en la calle Antares

En ningún punto de la urbanización las aguas pluviales estarán conectadas a las residuales.

Las instalaciones y conexiones de saneamiento serán ejecutadas por el Promotor, así mismo las instalaciones de abastecimiento, solicitando en estas últimas la conexión a la red existente a esta Empresa.

Red contra incendios y alumbrado público:

La red hidráulica que abastecerá a los hidrantes contra incendios a instalar deberá ser del tipo arqueta y tener un caudal de 500 l/min a una presión de 10 m.c.a. como mínimo y los hidrantes serán del tipo 80 mm con racor de bombero (DI100) y señalizados conforme a la Norma UNE 23.033. Se instalarán al menos dos hidrantes de incendios. Uno de ellos se emplazará en la calle Antares.

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.

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. BOE 242 de 9 de octubre, y Real Decreto 2295/1985, de 9 de octubre BOE núm. 242)

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 este Ayuntamiento,

6G5717146

04/2005



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



AJAR/ad

contacte con el Servicio de Gestión de la Gerencia de Urbanismo con objeto de supervisar las obras para que se realicen siguiendo la normativa municipal.

Se hace constar, que 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 Endesa-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.

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 veinte mil cuatrocientos cuarenta y seis euros con sesenta y cinco céntimos (20.446,65 €), en concepto de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

SÉPTIMO.- Dar traslado de los correspondientes expedientes a las 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, antes de ser aprobada el acta que contiene el acuerdo transcrito, haciendo la salvedad en este sentido y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la citada acta, 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 dos de Marzo de dos mil cinco.

VºBº

LA ALCALDESA – PRESIDENTA

Fdo.: Ana María Oramas González-Moro