

3Y7192915

3Y7192779
CERTIFICADO

Sección de Urbanismo

TIMBRE
DEL ESTADOTIMBRE
DEL ESTADOEXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

DOÑA M^ª. MERCEDES BETHENCOUR GARCÍA-TALavera, OFICIAL MAYOR ACCIDENTAL DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

CERTIFICA: Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día once de mayo de dos mil uno, en el punto 10 del orden del día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Visto los expedientes relativos a la ejecución de la Unidad de Actuación Guamasa 7, promovido por Iscanar Edificaciones y Construcciones, S.L., resulta:

1º.- La citada entidad mercantil, en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación GM-7, 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 GM-7, se desarrollará a través de un sistema privado, y se prevé obtener como consecuencia de su gestión urbanística, la cesión de las siguientes parcelas:

- parcela de 3.360 m², destinada a equipamiento socio-cultural y
 - parcela de 3.620 m², destinada a viario.
 - Parcela edificable donde se localice al aprovechamiento correspondiente a la Administración.
- 3º.- En cuanto al proyecto de concierto, en el se recoge la descripción de la finca matriz, y de las resultantes como consecuencia de la gestión de la Unidad, así como la localización de la parcela edificable correspondiente al Ayuntamiento.
Las superficies objeto de cesión a favor del Ayuntamiento se describen como sigue:
- Parcela de 3.360 m², destinada a equipamiento socio-cultural, cuyos linderos son: al Norte, en línea de 96,31 m², con don Domingo Suárez; al Sur, en línea de 100,30 m², con don Luis y Doña Eulalia Vandewalle y Doña Rosalía Rodríguez; al Este, en línea de 67,69 m, con la finca A 6 (futuras calles) y finca denominada A 2, en el proyecto presentado; al Oeste, vértice de triángulo.
 - Parcela de 608 m², edificable, correspondiente a la localización del aprovechamiento correspondiente a la Administración, cuyos linderos son: al Norte, en línea de 25,08 m, con don Domingo Suárez; al Sur, en línea de 26,06 m, con la finca identificada como A 6 (futura calle); al Este, en línea de 24,03 m, con finca denominada A 3; al Oeste, en línea de 24,31 m, con finca denominada A 1, destinada a equipamiento socio-cultural.
 - Parcela de 3.688 m² destinada a viario, según previsiones del planeamiento.

4º.- 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 ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.L. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO GM-7, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA EN CRTA. EL BOQUERON, GUAMASA.

En la ciudad de La Laguna, a _____ de 2001

REUNIDOS

De una parte, doña ANA M^a ORAMAS GONZÁLEZ-MORO en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Ilustre 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 Oficial Mayor Accidental de la Corporación municipal, doña MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALAVERA, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

De otra parte, doña ROSA MARÍA PITTI REYES, mayor de edad, con D.N.I.42.017.655, vecino de Santa Cruz de Tenerife con domicilio en Avda. Reyes Católicos n^o 23 ; actuando en nombre y representación de la entidad mercantil ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.L., con domicilio social en la Avda. Reyes Católicos 23, en Santa Cruz de Tenerife, y provista de CIF n^o B-38425070, constituida en escritura autorizada, ante el Notario don José Sánchez Aguilera el 12 de julio de 1996, al número 1.806 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al Tomo 1.363, Folio 67, Hoja número TF-13.055. Actúa en su condición de Administradora Única, en virtud del nombramiento de la Junta General Universal adoptado el 4 de diciembre de 1996, elevado a público en escritura otorgada en esa misma fecha ante el Sr. Notario don José Sánchez Aguilera, con número de protocolo 3.157.

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

ANTECEDENTES

1º) La sociedad mercantil Iscanar Edificaciones y Construcciones S.L. es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la siguiente finca:

RUSTICA.- Trozo de terreno en el pago de GUAMASA, en el término municipal de La Laguna, donde llaman EL HORNILLO. Ocupa una extensión superficial de CATORCE MIL OCHO METROS CON DOCE DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, terrenos de Don Domingo Suárez; Sur, tierras de Don Luis y Doña Eulalia Vandewalle y Doña Rosalía Rodríguez; Este, parcelas segregadas; y Oeste, terrenos de herederos de doña Rosalía Rodríguez.

Título.- Escritura de compraventa otorgada el 13 de marzo de 2000, ante la Sra. Notario Doña María Luisa García de Blas, con número de protocolo 789.

Inscripción.- Finca 1260, tomo 1408, Libro 18, folio 89.

Referencia catastral.- 5128421CS6552M0001BL

Esta finca constituye en su totalidad la Unidad de Actuación GM- 7, en Guamasa, del Plan General de Ordenación Urbana.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



3Y7192916

3Y7192780
CERTIFICADO

Sección de Urbanismo

Esta finca constituye en su totalidad la Unidad de Actuación GM-7, en Guamasa, 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 GM-7, situada en Carretera El Boqueron, Guamasa, que abarca la totalidad de los terrenos incluidos en la finca descrita, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:

Unidad de Actuación GM-7

Superficie total	13.120 m ²
Superficie edificable	6.080 m ²
Superficie construida	
Edificabilidad media:	0.46 m ² c/ m ² s
Tipología	CJ-1
Socio cultural	3.360 m ²
Viario	3.620 m ²
Total cesiones	6.980 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 establecidos.

4º) La entidad mercantil ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.L. ha formulado, dentro del plazo de un año contado a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general, que incorpora la ordenación pormenorizada necesaria para legitimar directamente la actividad de ejecución, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación GM-7 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 29 de junio de 2000 (Registro de Entrada nº 32.104) se presentó a trámite el Proyecto de Concierto, dando lugar al Expediente nº 2.321/2000.

b) El 22 de agosto de 2000 se presentó el correspondiente Proyecto de Urbanización que se tramita con el número 2.709/00, aportándose posteriormente el proyecto específico de alumbrado.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Bases de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación GM-7

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 GM-7.

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

b) El Ayuntamiento de La Laguna, de conformidad con lo previsto en el artículo 102.2.c del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, adjudicará la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación GM-7 del Plan General de Ordenación Urbana a la entidad mercantil ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.L., dada su condición de propietario único de los terrenos afectados por el desarrollo de la Unidad de Actuación, y la formulación de la correspondiente iniciativa dentro del plazo legalmente establecido y con las condiciones que la ley determina.

c) El sistema de ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación GM-7 será el concierto y la forma de gestión privada mediante la realización directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de la totalidad de las obras y actuaciones que integran la actividad de ejecución necesaria para el completo desarrollo de la Unidad de Actuación, en los términos previstos por el planeamiento general.

d) La actividad de urbanización se desarrollará en los términos de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización promovido por la entidad mercantil ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.L., adoptada por el órgano competente de la Corporación municipal.

e) El reparto y adjudicación de las parcelas resultantes del desarrollo de la Unidad de Actuación se regirá por el contenido del Proyecto de 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 ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES 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 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 GM-7.

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

Dada la condición de propietario único de los terrenos de la Unidad de Actuación GM-7, 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 ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.A. 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

3Y7192917

3Y7192781
CERTIFICADO

Sección de Urbanismo

TIMBRE
DEL ESTADOTIMBRE
DE LA LAGUNAEXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

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 Iscanar Edificaciones y Construcciones S.L. depositará, en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, aval bancario o garantías financieras suficientes a juicio de la Corporación municipal para el aseguramiento de la entera ejecución de las obras de urbanización con arreglo a las determinaciones de los Proyectos de Urbanización, en los términos de su aprobación definitiva.

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

La 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 viales y equipamiento sociocultural, en la cuantía y proporción establecidas en los respectivos Proyectos de Concierto de las Unidad de Actuación GM-7.

A tal efecto el representante legal de la entidad mercantil ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES 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 ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES 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 Urbanístico se elevará a escritura pública en el plazo de un mes a partir de su aprobación definitiva conjunta con la adjudicación de la iniciativa a la entidad mercantil ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES 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 "ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES 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 sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

La Alcaldesa-Presidenta La entidad ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.L.

Fdo: Ana Oramas González-Moro Fdo: Rosa María Pitti Reyes (repte)

Ante mí, la Oficial Mayor Accidental,

Fdo.-M^a Mercedes Bethencourt García-Talavera

5º.- La Sección de Arquitectura, en informe de 10 de noviembre pasado, indica que el proyecto de concierto cumple las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, siendo concordante con la documentación del proyecto de urbanización presentado.

6º.- En cuanto al proyecto de urbanización, se han emitido los siguientes informes:

- Informe de la Sección de Arquitectura, de 10 de noviembre pasado, en el que se indica que con la documentación corregida aportada.- planos 09 y 10, visados con fecha 26 de octubre, se subsanan las observaciones detectadas en la documentación inicial, añadiendo que el proyecto cumple con las determinaciones legales.
- Informe de la Sección de Vías, Obras y Proyectos, de 20 de septiembre de 2000, señalando que el proyecto define todas las unidades de obras.- calzada, saneamiento, pluviales, abastecimiento de agua, alumbrado público, telefonía, baja tensión y pavimentación de aceras, añadiendo que las canalizaciones deberán cumplir la Ordenanza Municipal de Calas y Canalizaciones, debiendo observarse lo contenido en la Ley de Accesibilidad.
- Informe del Negociado de Medio Ambiente, de 13 de octubre pasado, en el que se indica que en las calles cuyo ancho sea inferior a 2.2 metros no es recomendable la colocación de alcorques para alineaciones de árboles; si las aceras llegaran a una anchura de 2.2 m, el tamaño mínimo de estos alcorques sería de 80x80 cms, y de 1x1 m, en aceras cuyo ancho fuera de 2.5 m.
- Informe de la Empresa Teidagua en cuanto a las redes de saneamiento y abastecimiento, señalando las condiciones a cumplimentar en la ejecución de las obras.
- Informe del Ingeniero Técnico Industrial, de 27 de abril pasado, en el que indica 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 las condiciones a cumplimentar durante la ejecución de las obras.

7º.- Consta en el expediente informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

8º.- La Comisión Informativa de Planificación y Gestión Urbanística y de Vías y Obras ha emitido el correspondiente dictamen.

3Y7192918

TIMBRE
DEL ESTADOTIMBRE
DEL ESTADO3Y7192782
CERTIFICADO

Sección de Urbanismo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por catorce votos a favor, ningún voto en contra y trece abstenciones, acuerda:

PRIMERO: Admitir la iniciativa formulada por ISCANAR, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.L. sobre el establecimiento del sistema de ejecución de concierto para el desarrollo de la Unidad de Actuación GM-7 del Plan General de Ordenación Urbana, situada en Carretera El Boquerón, en Guamasa, 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 ISCANAR, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.L. para la ejecución de la Unidad de Actuación GM-7, en Guamasa, cuyo contenido se recoge en los antecedentes, así como el documento de equidistribución de beneficios y cargas aportado por la entidad promotora, facultando a la Sra. Alcaldesa para la firma de los correspondientes documentos públicos de formalización de los mismos, entre los que se incluye la cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento.

TERCERO: Establecer que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materializará mediante la cesión gratuita a esta Administración de la titularidad de una parcela de 608 m², cuya descripción y ubicación se recoge en el proyecto de concierto presentado.

CUARTO: Aprobar el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en la citada Unidad de Actuación presentado por la entidad ISCANAR, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES S.L. que deberá ejecutarse bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales y la Empresa Teidagua, cumplimentado las condiciones que a continuación se señalan:

Red de saneamiento.- La red general será separativa (pluviales y residuales) hasta llegar al punto de conexión en Crta. El Boquerón, donde se unirán mediante pozo de registro. La red terciaria podrá quedar instalada con un Ø de 250 PVC y la principal proyectada en planos resulta suficiente, siendo en PVC (color teja). Los pozos de registro e imbornales quedarán instalados a una distancia máxima de 40 metros. No se instalarán cámaras de descarga. La instalación y conexión será ejecutada por el promotor.

- Red de abastecimiento.- La red se conectará a la red general existente de Ø 150 FD en Camino Santa Rosa de Lima, quedando registrada esta conexión mediante válvula de corte y contador general de entrada a la urbanización. En todas las conexiones desde la red principal para uso de riego se dejará instalado un contador para tal fin. La instalación y conexión será ejecutada por el promotor.

Alumbrado público.-

- los modelos de luminarias a instalar deberán estar homologados por el Instituto de Astrofísica de Canarias (I.A.C.)
- en el replanteo y durante la ejecución de dichas instalaciones, con el fin de evitar posibles problemas en el momento de la recepción de las obras por el Ayuntamiento, se deberá contactar con el técnico municipal para supervisar las obras.

- deberá tramitarse el citado proyecto técnico de alumbrado ante la Dirección General de Industria para su autorización y el Instituto de Astrofísica de Canarias. La instalación deberá ser ejecutada por Instalador Autorizado y en cumplimiento con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Una vez ejecutadas las instalaciones de Alumbrado Público, se deberá tramitar el boletín de instalación eléctrica (debidamente diligenciado por la Dirección General de Industria) en Unelco, en coordinación con el Ayuntamiento, para la posterior contratación del suministro, si fuese necesario. Los gastos que se ocasionen en la tramitación del expediente correrán a cargo del promotor.
- En las calles con aceras cuyo ancho sea inferior a 2.2 metros no es recomendable la colocación de alcorques para alineaciones de árboles; en el caso de que las aceras llegaran a una anchura de 2.2 metros, el tamaño mínimo de estos alcorques será de 80x80 cms. y de 1x1 en aceras cuyo ancho fuera de 2,5 metros.

QUINTO: Requerir a la entidad promotora a fin de presente fianza por importe de ocho millones, setenta y ocho mil quinientas veinte (8.078.520.-) pesetas en concepto de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

SEXTO: 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.

Y para que así conste y surta sus efectos ante la Notaría, expide la presente de orden y con el visto bueno del Concejal Delegado de Urbanismo, Policía Urbana y Plan General de Ordenación Urbana, en San Cristóbal de La Laguna, a quince de junio de dos mil uno.

Vº. Bº.

EL CONCEJAL DELEGADO,
(Decreto 2873/99, de 14 de julio)



Edo. José Miguel González Hernández