



REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE
CANDELARIA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA-TEXTO REFUNDIDO
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

12. CONVENIOS URBANÍSTICOS

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L. 

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

ORGANISMOS PROMOTORES



DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

CONVENIOS URBANÍSTICOS
12

REDACCIÓN
ESTUDIO LUENGO, S.L.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
NOVIEMBRE 2006

**EQUIPO REDACTOR
ESTUDIO LUENGO, S.L.**

ARQUITECTOS
HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES
BELÉN LEÓN ARVELO
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ
PETER PAULI

CONTENIDOS AMBIENTALES
NATURA Consultoría y Gestión, S.L.
JOSÉ MARÍA GARRIDO LÓPEZ, Abogado
JAVIER DIAZ REIXA SUAREZ, Abogado
CARLOS DIAZ RIVERO, Economista
RAFAEL PAREDES GIL, Biólogo
RICARDO MESA COELLO, Botánico

COLABORADORES
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
FCO. JAVIER RIBERO BARBERÁN, Delineante
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
DAVID EFRÉN SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración
AIRAM RAYCO DÍAZ COUTO, Administración

CARTOGRAFIA BASE
GRAFCAN

DIRECCIÓN
Carretera Los Campitos nº 6. Edificio La Colina. Ofic
38006 S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
[E mail: urbanismo@eluengo.com](mailto:urbanismo@eluengo.com)

CONVENIOS URBANÍSTICOS

▪ CU – C3 Huertas de Don Pablo

- D. José Gumersindo García Trujillo
- D. Amador Felipe Díaz Ramos y Dña. Estrella Díaz Gutiérrez

▪ CU – C5 Avenida Los Menceyes

- D. José Gumersindo García Trujillo
- D. Nicasio Díaz Gil, S.L.

- D. José Gumersindo García Trujillo
- Promotor Punta Larga, S.A.

- D. José Gumersindo García Trujillo
- D. Aurelio Chico Baute

- D. José Gumersindo García Trujillo
- Herederos Dña. María Toledo Torres

- D. José Gumersindo García Trujillo
- Promotora Araya Plaza, S.L.

- D. José Gumersindo García Trujillo
- Dña. María Eugenia Plasencia Romero



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. Y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN

En Candelaria, a 20 de marzo de 2006 comparecen:

- De una parte: **D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO**, como Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria, y

- De otra parte: **D. AMADOR FELIPE DÍAZ RAMOS Y DÑA. ESTRELLA DÍAZ GUTIÉRREZ**, con DNI nº42.005.611K y 78.381.770R respectivamente, con domicilio en la Calle La Rana, nº 85, Candelaria

Da fe del acto la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Candelaria, **DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA**.

-I-

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

- **D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO**, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto.

- **D. AMADOR FELIPE DÍAZ RAMOS Y DÑA. ESTRELLA DÍAZ GUTIÉRREZ** como Administradores mancomunados de la Sociedad **AMADOR DÍAZ RAMOS, S.L.**, tal y como se acredita mediante escritura de renuncia de administradores solidarios y nombramiento de administradores mancomunados y adaptación de estatutos a la vigente legislación otorgada el 20 de abril del año 1998 ante el notario de Santa Cruz de Tenerife D. Bernardo Saro Calamita bajo el nº 1267 de su protocolo.

-II-

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

Los intervinientes exponen:

I.- El ASU 28, Huertas de Don Pablo aparecía recogido en las Normas Subsidiarias de este Municipio como Suelo Urbano pendiente de desarrollo de plan

Parcial El ámbito de la citada Unidad de Actuación era de 30.315 m², con un porcentaje de cesiones del 20% para zonas verdes y equipamiento (6.063 m²) Se establecía que sería preceptivo el Proyecto de reparcelación, posibilitándose luego la promoción independiente de las propiedades, garantizándose las cesiones y las obligaciones de urbanizar y ceder las calles.

Con fecha 4 de abril del año 2000, y aún sin haberse desarrollado el ASU-28, se acuerda por la entonces Comisión de Gobierno aprobar un convenio urbanístico del ASU 28 con el entonces único propietario del ámbito Amador Díaz Ramos, S.L. en base a modificaciones de viario y de localización de cesiones motivada por el nuevo trazado de la vía de servicio de la Autopista propuesta por el Proyecto de Ejecución de la ampliación de la Autopista TF-1 entre Santa Cruz y Güímar, comprendiendo dicho proyecto en la zona de Candelaria, el trazado de las vías de servicio. Se propone entonces redactar y tramitar una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de 1987 motivada por el nuevo trazado de la vía de servicio de la Autopista, propuesta por el Proyecto de Ejecución de la ampliación de la Autopista del Sur TF 1 promovida por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda, y Aguas del Gobierno de Canarias, que obliga a remodelar el conjunto del ASU 28. Dicha modificación puntual plantea por tanto una redelimitación del ámbito del ASU.

Posteriormente a esta modificación el ámbito del ASU pasa a ser de 32.210 m², siendo el porcentaje de cesiones del 20% , que corresponde a 6.442 m². **Se mencionan 4 parcelas, siendo la parcela 1 la que corresponde a este convenio. Si bien en la documentación de la citada modificación puntual dicha parcela aparece con una superficie de 4.422 m², la misma tiene una superficie real de 4625 m². según medición cartográfica 1:1000 de Grafcan, correspondiente a la parcela real urbanizada, a la cual corresponde una edificabilidad total de 6.937,50 m² a tenor del informe técnico emitido por el equipo redactor en marzo de 2006 obrante en el expediente.**

El convenio urbanístico firmado el 12 de abril de 2000 que posibilitaba lo anterior, fijaba que en cuanto a las cesiones de zona verde y equipamiento en torno al 20% del suelo, y la obligación de urbanizar y ceder las calles la siguiente estipulación:

“ De acuerdo con el documento de las Actuaciones en Suelo urbano de las Normas Subsidiarias Municipales, la propiedad cederá el suelo correspondiente al viario, así como una superficie del 20% del ámbito de la zona verde y equipamiento. Conforme a lo previsto en la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias será preceptiva la cesión del 10% del aprovechamiento al objeto de incorporar dicha cesión al patrimonio Municipal del suelo, correspondiendo dicha cesión al 10% de la edificabilidad total residencial, que se propone transformarlo en superficie de local equivalente, en torno a 1500 m². Esta cesión se consolidará en sótano de la gran parcela central en edificación abierta, con destino para local municipal, con las siguientes condiciones de acabados:

- .- Acceso independiente desde el exterior.*
- .- Altura de piso-techo de 3,50 metros*
- .- Disponer de dos ventilaciones industriales de 30x30 cm.*
- .- Paredes enfoscadas y pintadas*
- .- Pavimento de hormigón al Helicóptero*



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

- Aseos Masculino y Femenino
- Instalaciones y acometidas de saneamiento fontanería electricidad y audiovisuales.

Cuarta.- Compromisos de urbanización.- La propiedad se compromete a resolver la urbanización completa del viario con todas las redes infraestructurales correspondientes, a cuyo fin deberá redactarse y tramitarse el correspondiente proyecto de urbanización."

El Convenio quedaba supeditado a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias y del correspondiente Plan General de Ordenación de este Municipio por la entonces CUMAC. Consta aprobada definitivamente esta modificación por parte de CUMAC, dado que en resolución de 12 de marzo de 2001 suspendió la aprobación definitiva poniendo una serie de reparos los cuales fueron subsanados tal y como se acredita mediante oficio remitido por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de fecha 13 de agosto de 2001 mediante el cual se acompaña ejemplar diligenciado de la documentación rectificadora y refundida de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que afectan al ASU 28 Huertas de Don Pablo, aprobado mediante Orden Departamental de fecha 11 de mayo de 2001

Firmado el convenio se aprueba el 7 de junio de 2001 la licencia urbanística para la urbanización del área ASU 28 Huertas de D. Pablo. (exp 185/2001)

II.- Redelimitada la nueva unidad de actuación denominada ASU-28, Huertas de Don Pablo, la propiedad solicita a la Administración Municipal licencia de agrupación y posterior segregación de las parcelas aportadas que se otorga mediante Decreto 1595/2001 de 2 de agosto de 2001, en la cual agrupa y segrega las parcelas objeto del ámbito **a excepción de la que es objeto de este convenio.** De este modo y a través de segregaciones se lleva a cabo la división de parcelas y se desarrolla el ámbito. Se aporta al expediente copia de la escritura de agrupación segregación otorgada el 8 de agosto de 2001 ante el Notario D. Nicolás Quintana Plasencia, bajo el nº 2853 de su protocolo.

Por otro lado y en relación a la parcela no incluida en la escritura anterior, y que es objeto de este convenio, se aporta escritura de propiedad de la misma otorgada ante el notario D. Bernardo Saro Calamita el 12 de abril de 2005 bajo el número 992 de su protocolo, por la cual la entidad mercantil Amador Díaz Ramos, S.L. por la que adquiere la propiedad de la finca mediante aceptación y manifestación parcial de herencias, adjudicación y venta.

En el expediente del presente convenio urbanístico obra copia de los documentos antes referenciados aportados por el propietario.

III.- Las agrupaciones y segregaciones se realizaron en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas mediante acuerdo de 17 de noviembre de 1987 de la CUMAC y definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de diciembre de 1998, siendo la entidad firmante de este convenio el único propietario de las parcelas objeto de segregación.

IV.- Superficie registral: Datos obtenidos de la certificación registral aportada por el propietario de fecha 22 de febrero de 2006, la cual obra en el expediente.

a) Finca Registral nº 3608

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 7.211,50 m² según registro. Según título se expone que según reciente medición resulta tener 7705,67 m²

Linderos: Norte con propiedad de D. Carlos de la Nuez, D. Rodolfo Afonso Hernández y Herederos de D. Arturo Pérez y Otros, Sur con D. Pablo Ciriano Martín Sánchez, al Este con Edificio Verodal y otros, y al Oeste con Autopista del Sur

Inscripción: Registro de la Propiedad número Cuatro de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 3608 inscrita al folio 123 del libro 389 del Tomo 2216, del archivo, Candelaria, inscripción segunda.

Nota: La parcela objeto de este convenio pertenece a la finca registral antes descrita, correspondiente a la parcela real urbanizada y teniendo superficie real de 4625 m². según medición cartográfica 1:1000 de Grafcan, , a la cual corresponde una edificabilidad total de 6.937,50 m²

V.- Que por todo lo anterior, la entidad **AMADOR DÍAZ RAMOS, S:L.** Resulta la actual propietaria de la finca objeto de este convenio incluida dentro de la actuación en suelo urbano del A.S.U. número 28 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con la superficie indicada. La titularidad dominical fue inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Santa Cruz de Tenerife, bajo el asiento 1629 del libro diario 13, practicándose la inscripción segunda de la finca registral nº 3608 de Candelaria, al folio 123, del libro 389 de Candelaria.

VI.- Que al día de la fecha Las condiciones urbanísticas vigentes de dichas manzanas se derivan de las Normas Subsidiarias del 87 y son las siguientes:

- Tipología: Residencial Costera. Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 3 plantas.
- Edificabilidad Neta: 1,50 m²/m²
- Superficie de parcela: 4625 m²
- Edificabilidad Total: 6937,50 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc

VII.- Visto el Informe favorable a la documentación presentada de la Oficina Técnica Municipal el cual figura como **anexo nº 1.**



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

VIII.- Que en aplicación de lo establecido en el artículo 236 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Administración de la Comunidad, y en concreto Los Municipios, podrán suscribir conjunta o separadamente y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de dicho texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de estos. Los convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser estas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.(Art. 236.3 b).

IX.- Según lo dispuesto en el artículo 237.2 del mismo texto normativo, **cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación**, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del nº 3 del artículo 236 antes mencionado, **deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.** Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio debe elaborar una propuesta de texto definitiva del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos, o en su caso, renuncia. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona/s interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. (Art. 237.3).. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el Art. 237.4.

Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, **la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración.**(Art. 236.4).

En relación con lo anterior, el artículo 146 del mismo texto normativo, que regula la ejecución de parcelas y solares dispone que *"la ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas y solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Texto Refundido."*

X- MOTIVACIÓN DEL CONVENIO

a).- Respecto a la Edificabilidad

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General de Canarias, en su apartado 4º, modifica el apartado c) del artículo 34 de la LOTENC 1/2000 estableciendo para el suelo urbano consolidado un techo máximo de edificabilidad bruta para la edificación residencial en este caso de 1,20 m²/m².

"Art. 34. Los Planes Generales no podrán (...) establecer, al ordenar Suelo Urbano consolidado por la urbanización determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes ó 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie. " (redacción actual)

Dicha edificabilidad bruta de 1,20 m²/m² aplicado sobre cualquier sector urbanístico, con el nivel de cesiones que establece la LOTENC 1/2000 en su artículo 36, se convierte en parcela neta urbanística en una edificabilidad cercana a 3,00 m²/m².

Comoquiera que en la referida parcela se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,06 m²/m², dicho aumento de edificabilidad no superaría en ningún caso el máximo previsto por dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003.

b).- Sobre el Uso Eficiente del Suelo Urbano.

En atención a las disposiciones contenidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el modelo territorial que en las mismas se contempla comporta la profundización en el principio de ahorro y uso eficiente de los recursos, especialmente en materia de suelo, (Directriz 3). El modelo territorial básico supone el desarrollo de núcleos de población más compactos en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana (Directriz 48.2.d).

De este modo, y como estrategias de transformación territorial, la Directriz 55 establece, entre otras, la **concentración de densidades así como la implantación de áreas de renovación urbanas**, tanto de carácter puntual como intermedio, **orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura**. En concordancia con ello, el capítulo VI de las Directrices que contempla el uso eficiente del suelo urbano, en su Directriz 72 establece que el planeamiento general delimitará como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial que careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de las zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. El Planeamiento justificará las densidades y edificabilidades utilizadas como referencia para la delimitación de las diferentes áreas, de acuerdo con sus respectivas características morfológicas.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

En el supuesto que nos ocupa, lo anterior sería de plena aplicación, tanto a efectos de edificabilidad, (dado que existen varias parcelas en la zona del Pozo de la Virgen que superan los $2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad neta,) como a efectos morfológicos dado que se propone subir de las 3 a las 4 plantas, para uniformizar el frente de fachada entre las referidas parcelas sin superar la altura del puente de la autopista.

Comoquiera que en la referida parcela se ha incrementado la edificabilidad neta de $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $2,06 \text{ m}^2/\text{m}^2$, el aumento de edificabilidad que se propone no superaría en ningún caso el máximo previsto para dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, como ya he quedado expuesto.

Finalmente, en relación al convenio que se suscribe, resulta necesario aclarar que tal y como dispone el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 15 febrero 1994, 2 diciembre 1996 y 28 septiembre 1998, son lícitos los Convenios de Planeamiento en los que la Administración se compromete a modificar o realizar un instrumento de Planeamiento en determinado sentido, como sería un reconocimiento de mayor edificabilidad, a cambio de las prestaciones del particular (como sería la entrega de dinero o bienes, pero siempre que se respete el ordenamiento jurídico, el interés general, y los principios de una buena administración para lograr la mejor administración posible.

En este sentido está previsto que el importe que se obtenga a través de la firma del presente convenio se destine a equipamientos municipales deportivos, sociales y educativos.

XII.-Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la firma del presente convenio urbanístico. Por lo anterior, los señores comparecientes, en la representación que ostentan, acuerdan:

- III -

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: COMPROMISO

De un lado D. Amador Felipe Díaz Ramos y Dña. Estrella Díaz Gutiérrez como Administradores mancomunados de la Sociedad **AMADOR DÍAZ RAMOS, S.L.**, y como propietaria esta de la parcela descrita en los antecedentes y de otro D. **JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO**, en concepto de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO** que afecta a la parcela de 4.625 m² descrita pertenecientes al ámbito A.S.U.-28 asumiendo los

derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

SEGUNDA: OBJETO:

A los efectos de formalización del presente convenio, el Ayuntamiento de Candelaria se obliga a **aumentar la edificabilidad neta de la parcelas** descrita en el expositivo de este convenio, que pasa de 1,50 m²/m² a 2,06 m²/m².

Dicho aumento de edificabilidad neta se traduce en un aumento de la edificabilidad total de la parcela, que pasa a ser de 9.527 m², traduciéndose en un aumento del número de plantas permitidas, que pasaría a 4 en lugar de 3.

En este sentido, Las condiciones urbanísticas propuestas para las referidas parcelas por este convenio a incluir en el Plan General de Ordenación en trámite son las siguientes:

- Tipología: Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 4 plantas.
- Edificabilidad Neta: 2,06 m²/m²
- Superficie de parcela 4625 m²
- Edificabilidad Total: 2.590 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc.

El incremento de edificabilidad de las parcelas, entre la edificabilidad inicial de las Normas Subsidiarias del 87 y la del PGO del 2004 es el siguiente:

- Superficie Parcelas: 4625 m²
- Edificabilidad Neta NNSS: 1,50 m²/m²
- Edificabilidad Total NNSS: 9527,50 m²
- Edificabilidad neta PGO: 2,06 m²/m²
- Edificabilidad Total PGO: 6937 m²
- Diferencia Edificabilidad: 2590 m²

TERCERA: APORTACIÓN POR LOS PROPIETARIOS AL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA DE CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO.

Como contrapartida al compromiso que suscribe esta Administración, los propietarios se comprometen a la entrega a este Ayuntamiento de una CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO, cuyo importe total es el resultado de la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tienen atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración a tenor del artículo 236.4) del Decreto 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Protegidos de Canarias.

En este sentido, y del informe emitido por los servicios técnicos de la Corporación, el importe a abonar sería de **699.300 Euros** calculado en la forma que se expone en el informe técnico anexo de fecha 21 de febrero de 2006.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
FENERIFE

Según lo anterior, el propietario asumirá la obligación del pago que le corresponde estableciéndose la siguiente forma de pago a los efectos de hacer efectivo el compromiso que se suscriba con esa Corporación.

- El 50% de dicho importe se entregará a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General del Municipio que actualmente se encuentra en tramitación, dando un plazo máximo de **10 días** desde la fecha de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. **El resto del importe total deberá garantizarse mediante la presentación de aval o fianza**
- Dicho aval será devuelto una vez sea aportado el resto del importe pendiente de pago correspondiente al 50% del total en el momento de concederse la correspondiente licencia de obras necesaria para materializar el aumento de edificabilidad objeto del presente convenio.

CUARTA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma. **Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.**

El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Pleno de la Corporación, y deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la/s persona/s interesada/s, privadas o públicas. Transcurrido el plazo sin que la firma hay tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

El convenio que se propone surtirá efectos desde la firma de su texto definitivo, **No obstante lo anterior, quedará condicionada su efectividad a la terminación de las obras de urbanización que quedaran pendientes en el ámbito delimitado del ASU. 28 que en todo caso deberán estar concluidas a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.**

Quedará igualmente condicionado a que a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, se hagan efectivas las estipulaciones contenidas en el convenio suscrito con la entidad **AMADOR DÍAZ RAMOS, S.L.** de fecha 12 de abril de 2000 en concreto en lo que a cesiones de suelo y

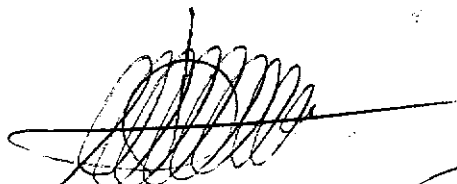
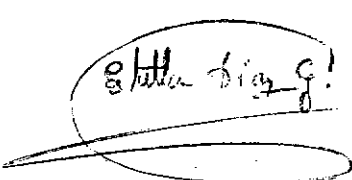
aprovechamiento se refiere, y compromisos de urbanización ya expuestos en el presente convenio.

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 6 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, la Secretaria Accidental, que doy fe.

El ALCALDE
ACCIDENTAL
D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO
GARCÍA

LA SECRETARIA
DÑA.Mª ISABEL SANTOS

Fdo.- D. Amador Felipe Díaz Ramos
Dña. Estrella Díaz Gutiérrez
Administradores mancomunados de la
Sociedad **AMADOR DÍAZ RAMOS, S.L**



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN

En Candelaria, a 20 de marzo de 2006 comparecen:

-De una parte: **D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO**, como
Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria, y

-De otra parte: **D. NICASIO DÍAZ GIL**, en representación de la entidad
NICASIO DÍAZ GIL, S.L. provista de CIF nº B-38664264, con domicilio a efecto de
notificaciones en la Calle "La Punta" nº 75, Candelaria.

Da fe del acto la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Candelaria, **DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA**.

-I-

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

- **D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO**, en su condición de
Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del
mismo, debidamente facultado para este acto.

- **D. NICASIO DÍAZ GIL**, en representación de la entidad **NICASIO DÍAZ
GIL, S.L.** en su condición de Administrador único de la misma tal y como se acredita
mediante escritura de Constitución de Sociedad Limitada autorizada por el Notario de
Santa Cruz de Tenerife D. José María Delgado Bello el día 9 de enero de 2002 con el nº
treinta de su protocolo.

-II-

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

Los intervinientes exponen:

I., -Que en el Pleno celebrado por el Ayuntamiento de fecha 4/12/98 se aprobó
definitivamente expediente de redelimitación de la unidad de actuación denominada
ASU 1-Punta Larga, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Como
consecuencia de esta redelimitación se aprueba en la misma fecha la división del

mencionado ASU y la formación de dos nuevas unidades de actuación denominadas ASU-1 A y ASU-1-B.

II.- Redelimitada la nueva unidad de actuación denominada ASU-1-B, la propiedad presenta a la Administración Municipal el Proyecto de Compensación y el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 12/06/1999, aprobó definitivamente, en los mismos términos que la aprobación inicial el expediente de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del ASU-1-B, Punta Larga-Las Arenas, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. En el punto 3 de dicho acuerdo se aprueba el Proyecto de Compensación presentado por los propietarios, así como la adjudicación de parcelas resultantes presentada por los mismos.

III.- El Proyecto de Compensación se realizó en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas mediante acuerdo de 17 de noviembre de 1987 de la CUMAC y definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de diciembre de 1998.

IV.- La totalidad de los propietarios acordaron voluntariamente presentar al Ayuntamiento el Proyecto de Compensación a fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida unidad de actuación lo que supone la integración o agrupación del conjunto de fincas comprendidas en dicha unidad para su nueva división, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda.

De este modo, y en relación al convenio a suscribir que interesa, se adjudicaron a los siguientes propietarios unos determinados porcentajes de una de las parcelas resultantes, la K1 (que se localiza en la manzana entre el Campo de fútbol de Punta Larga, el Barranco de Chipas, la Avenida e los Menceyes y la Vía de acceso al Campo del Fútbol) de **NOVECIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS** que linda al Norte con Calle en proyecto, al Sur con Pilar Pérez Cáceres, al Este con Domingo Torres Oliva y al Oeste con calle en proyecto.

	PROPIETARIOS	Porcentaje de superficie	
	D. Francisco Javier Torres Castellano	24,2873	
	D. José Juan Torres Castellano	24,2873	
	Dña. María del Rosario Torres González	24,2873	
	D. Juan José Figueras González	9,0461	
	D. Gregorio Figueras González	9,0460	
	Dña. Rosa María Figueras González	9,0460	

Posteriormente se produce la adquisición de todos los porcentajes de la referida parcela, esto es, el 100% del dominio de la misma, por la empresa **NICASIO DÍAZ GIL, S.L.** La adquisición se produce de la siguiente manera:

Compraventa a D. Gregorio Peregrino Figueras González, D. Juan Figueras González y Dña. Rosa María Figueras González de sus respectivos porcentajes de propiedad de la parcela, que constituyen un total del **27,1381%** de la misma, mediante Escritura pública de compraventa otorgada en Güímar ante el Notario D. Florentino Aláez Serrano el 21 de diciembre de 2005 con el número 978 de su protocolo. Consta cajetín de inscripción en el Registro de la Propiedad.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

El resto de la finca de adquiere por Permuta con Dña. María del Rosario Torres González, D. José Juan Torres Castellano y D. Francisco Javier Torres Castellano, que en conjunto poseen el **72,8619 %** de la parcela, autorizándose en Escritura pública de permuta de solar por Edificio futuro, autorizada por el Notario D. Florentino Aláez Serrano el 22 de diciembre de 2005, bajo el número 2989 de su protocolo. Consta cajetín de inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el expediente del presente convenio urbanístico obra copia de los documentos antes referenciados aportados por el propietario.

V.- Que la entidad **NICASIO DÍAZ GIL, S.L.** es actualmente propietaria de la citada finca incluida dentro de la actuación en suelo urbano del A.S.U. número 1-B de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con la superficie indicada La adjudicación inicial fue inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, inscripción primera, reparcelación y adjudicación, finca nº 22.561, de fecha 5 de mayo de 2000.

VI.- Superficie registral:

a) **FINCA K1**

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: Novecientos sesenta y tres m² (963 m²) según registro.

Linderos: Norte, Calle En proyecto, Sur, con Pilar Pérez Cáceres, al Este con Domingo Torres Oliva, y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Cuatro de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22593 , inscrita al tomo 2033, libro 280, folio 143

VII.- Que al día de la fecha Las condiciones urbanísticas vigentes de dichas manzanas se derivan de las Normas Subsidiarias del 87 y son las siguientes:

- Tipología: Residencial Costera. Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 3 plantas.
- Edificabilidad Neta: 1,50 m²/m²
- Superficie de la parcela 963m²
- Edificabilidad Total: 1.444,50 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc

VIII.- Visto el Informe favorable a la documentación presentada de la Oficina Técnica Municipal el cual figura como **anexo nº 1.**

IX.- Que en aplicación de lo establecido en el artículo 236 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Administración de la Comunidad, y en concreto Los Municipios, podrán suscribir conjunta o separadamente y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de dicho texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de estos. Los convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser estas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.(Art. 236.3 b).

X.- Según lo dispuesto en el artículo 237.2 del mismo texto normativo, **cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación**, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del nº 3 del artículo 236 antes mencionado, **deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento**. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio debe elaborar una propuesta de texto definitiva del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos, o en su caso, renuncia. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona/s interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. (Art. 237.3).. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el Art. 237.4.

Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la **valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración.**(Art. 236.4).

En relación con lo anterior, el artículo 146 del mismo texto normativo, que regula la ejecución de parcelas y solares dispone que *"la ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas y solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Texto Refundido."*

XI.- MOTIVACIÓN DEL CONVENIO

a).- Respecto a la Edificabilidad



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General de Canarias, en su apartado 4º, modifica el apartado c) del artículo 34 de la LOTENC 1/2000 estableciendo para el suelo urbano consolidado un techo máximo de edificabilidad bruta para la edificación residencial en este caso de 1,20 m²/m².

"Art. 34. Los Planes Generales no podrán (...) establecer, al ordenar Suelo Urbano consolidado por la urbanización determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes ó 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie. " (redacción actual)

Dicha edificabilidad bruta de 1,20 m²/m² aplicado sobre cualquier sector urbanístico, con el nivel de cesiones que establece la LOTENC 1/2000 en su artículo 36, se convierte en parcela neta urbanística en una edificabilidad cercana a 3,00 m²/m².

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque de Punta Larga que son objeto del presente convenio se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², dicho aumento de edificabilidad no superaría en ningún caso el máximo previsto por dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003.

b).- Sobre el Uso Eficiente del Suelo Urbano.

En atención a las disposiciones contenidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el modelo territorial que en las mismas se contempla comporta la profundización en el principio de ahorro y uso eficiente de los recursos, especialmente en materia de suelo, (Directriz 3). El modelo territorial básico supone el desarrollo de núcleos de población más compactos en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana (Directriz 48.2.d).

De este modo, y como estrategias de transformación territorial, la Directriz 55 establece, entre otras, la **concentración de densidades así como la implantación de áreas de renovación urbanas**, tanto de carácter puntual como intermedio, **orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura**. En concordancia con ello, el capítulo VI de las Directrices que contempla el uso eficiente del suelo urbano, en su Directriz 72 establece que el planeamiento general delimitará como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial que careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de las zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. El

Planeamiento justificará las densidades y edificabilidades utilizadas como referencia para la delimitación de las diferentes áreas, de acuerdo con sus respectivas características morfológicas.

En el supuesto que nos ocupa, lo anterior sería de plena aplicación, tanto a efectos de edificabilidad, (dado que existen varias parcelas en la Avenida de Los Menceyes que superan los 2,00 m²/m² de edificabilidad neta,) como a efectos morfológicos dado que se propone subir de las 3 a las 4 plantas, para uniformizar las alturas de edificación del tramo de la Rambla de los Menceyes entre el Sector de la Fuente y el Sector de Punta Larga, al objeto de nivelar sus coronaciones con 4 plantas de altura.

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Campo de Fútbol de Punta Larga se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², el aumento de edificabilidad que se propone no superaría en ningún caso el máximo previsto para dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, como ya he quedado expuesto.

Finalmente, en relación al convenio que se suscribe, resulta necesario aclarar que tal y como dispone el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 15 febrero 1994, 2 diciembre 1996 y 28 septiembre 1998, son lícitos los Convenios de Planeamiento en los que la Administración se compromete a modificar o realizar un instrumento de Planeamiento en determinado sentido, como sería un reconocimiento de mayor edificabilidad, a cambio de las prestaciones del particular (como sería la entrega de dinero o bienes, pero siempre que se respete el ordenamiento jurídico, el interés general, y los principios de una buena administración para lograr la mejor administración posible.

En este sentido está previsto que el importe que se obtenga a través de la firma del presente convenio se destine a equipamientos municipales deportivos, sociales y educativos.

XII.-Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la firma del presente convenio urbanístico. Por lo anterior, los señores comparecientes, en la representación que ostentan, acuerdan:

- III -

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: COMPROMISO

De un lado **D.NICASIO DÍAZ GIL**, en representación de la entidad **NICASIO DÍAZ GIL, S.L.** como propietaria de la parcela nº K1, del ASU 1B con 963 m² y de otro **D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO**, en concepto de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO** que afecta a la referida parcela perteneciente al ámbito A.S.U.-1-B asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

SEGUNDA: OBJETO:

A los efectos de formalización del presente convenio, el Ayuntamiento de Candelaria se obliga a **aumentar la edificabilidad neta de la parcela** descrita en el expositivo de este convenio, que pasa de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m².

Dicho aumento de edificabilidad neta se traduce en un aumento de la edificabilidad total de la parcela, que pasa a ser de 1.926 m², traduciéndose en un aumento del número de plantas permitidas, que pasaría a 4 en lugar de 3.

En este sentido, Las condiciones urbanísticas propuestas para la referida parcela por este convenio a incluir en el **Plan General de Ordenación** en trámite de Aprobación Inicial son las siguientes:

- Tipología: Edificación Abierta.
- N° Máximo de Plantas: 4 plantas.
- Edificabilidad Neta: 2,00 m²/m²
- Edificabilidad Total: 1.926 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc.

El incremento de edificabilidad de las parcelas, entre la edificabilidad inicial de las Normas Subsidiarias del 87 y la del PGO del 2004 es el siguiente:

- Superficie Parcelas: 963 m²
- Edificabilidad Neta NNSS: 1,50 m²/m²
- Edificabilidad Total NNSS: 1.444,50 m²
- Edificabilidad neta PGO: 2,00 m²/m²
- Edificabilidad Total PGO: 1.926 m²
- Diferencia Edificabilidad: 481,50 m²

TERCERA: APORTACIÓN POR EL PROPIETARIO AL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA DE CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO.

Como contrapartida al compromiso que suscribe esta Administración, el propietario se compromete a la entrega a este Ayuntamiento de una CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO, cuyo importe total es el resultado de la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tienen atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración a tenor del artículo 236.4) del Decreto 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Protegidos de Canarias.

En este sentido, y del informe emitido por los servicios técnicos de la Corporación, el importe a abonar por el propietario sería el siguiente, calculado en la forma que se expone:

“ Estudiando el valor de terrenos de similares características al objeto del presente estudio, puede comprobarse que los precios de los mismos oscilan entre 280 y 320 €/m² de repercusión de solar por cada metro cuadrado de edificación.

La disposición Adicional Segunda de la Ley de Directrices 19/2003 en su apartado 4º, modifica el apartado c) del artículo 34 de la LOTENC 1/2000 sobre los límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de los Planes Generales de Ordenación, estableciendo para el suelo urbano consolidado un techo máximo de edificabilidad bruta para la edificabilidad residencial de 1,20 m²/m².

Dicha edificabilidad bruta de 1,20 m²/m² aplicado sobre cualquier sector urbanístico, con el nivel de cesiones que establece la LOTENC 1/2000 en su artículo 36, se convierte en parcela neta urbanística con una edificabilidad superior a 3,00 m²/m².

La estimación de 300 €/m² puede considerarse el valor real y de mercado en el momento actual, por lo que la propuesta de valoración realizada para el aumento de edificabilidad, recogido en el Convenio de tipo B (remitido su efectividad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le da soporte), es la siguiente: 481,50 m² de edificabilidad por 300 €/m² = 144.450 Euros.

CONCLUSION: *Se informa FAVORABLEMENTE la presente valoración.”*

Según lo anterior, de la cantidad obtenida como resultado de la valoración, el propietario asumirá la obligación del pago que le corresponde correspondiente al aumento de edificabilidad propuesto que corresponde la parcela. De la cantidad resultante se establece la siguiente forma de pago a los efectos de hacer efectivo el compromiso que se suscriba con esa Corporación.

- El 50% de dicho importe se entregará a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General del Municipio que actualmente se encuentra en tramitación, dando un plazo máximo de **10 días** desde la fecha de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en al Boletín Oficial de Canarias. **El resto del importe total deberá garantizarse mediante la presentación de aval o fianza**
- Dicho aval será devuelto una vez sea aportado el resto del importe pendiente de pago correspondiente al 50% del total en el momento de concederse la correspondiente licencia de obras necesaria para materializar el aumento de edificabilidad objeto del presente convenio.

CUARTA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma. Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.

El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Pleno de la Corporación, y deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la/s persona/s interesada/s, privadas o públicas. Transcurrido el plazo sin que la firma hay tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

El convenio que se propone surtirá efectos desde la firma de su texto definitivo, **No obstante lo anterior, quedará condicionada su efectividad a la terminación de las obras de urbanización que quedaran pendientes en el ámbito delimitado del ASU. 1-B, que en todo caso deberán estar concluidas a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.**

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 6 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, la Secretaria Accidental, que doy fe.

El ALCALDE
D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO

D. NICASIO DÍAZ GIL,
rep NICASIO DÍAZ GIL, S.L..

LA SECRETARIA ACCIDENTAL
DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN

En Candelaria, a 11 de febrero de 2005, comparecen:

- De una parte: D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, como Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria, y

- De otra parte:

DÑA. MARIA EUGENIA PLASENCIA ROMERO, mayor de edad, provista de NIF nº 78.569.871-P, como representante de la entidad **PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A.** en su calidad de apoderada, con CIF nº A-38/024345, y domicilio en Candelaria, Vía Costera, Conjunto Residencial Acaymo, vivienda 41, representando asimismo a la entidad **CARLACAND, S.L.** en su calidad de administradora solidaria, con CIF Nº B-38483228, y domicilio en la Avenida Generalísimo, edf. El Carmen, Término Municipal de Candelaria.

Da fe del acto la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Candelaria, **DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA.**

-I-

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

- D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto.

- DÑA. MARIA EUGENIA PLASENCIA ROMERO, mayor de edad, provista de NIF nº 78.569.871-P, como representante de la entidad **PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A.** en su calidad de apoderada, tal y como se acredita mediante Escritura de poder general otorgada en Santa Cruz de Tenerife por la Compañía mercantil antes citada el día 31 de julio de 1996 ante el notario D. Fernando González de Vallejo, bajo el nº 2964 de su protocolo. Asimismo actúa en representación de la entidad **CARLACAND, S.L.** en su calidad de administradora solidaria, tal y como queda acreditado en la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada

por dicha entidad en Santa Cruz de Tenerife el día 6 de mayo de 2004, ante el notario D. Fernando González de Vallejo González bajo el nº 856 de su protocolo.

-II-

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

Los intervinientes exponen:

I.- Que en el Pleno celebrado por el Ayuntamiento de fecha 4/12/98 se aprobó definitivamente expediente de redelimitación de la unidad de actuación denominada ASU 1-Punta Larga, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Como consecuencia de esta redelimitación se aprueba en la misma fecha la división del mencionado ASU y la formación de dos nuevas unidades de actuación denominadas ASU-1 A y ASU-1-B.

II.- Redelimitada la nueva unidad de actuación denominada ASU-1-B, la propiedad presenta a la Administración Municipal el Proyecto de Compensación y el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 12/06/1999, aprobó definitivamente, en los mismos términos que la aprobación inicial el expediente de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de de Compensación del ASU-1-B, Punta Larga-Las Arenas, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. En el punto 3 de dicho acuerdo se aprueba el Proyecto de Compensación presentado por los propietarios, así como la adjudicación de parcelas resultantes presentada por los mismos.

III.- El Proyecto de Compensación se realizó en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas mediante acuerdo de 17 de noviembre de 1987 de la CUMAC y definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de diciembre de 1998.

IV.- La totalidad de los propietarios acordaron voluntariamente presentar al Ayuntamiento el Proyecto de Compensación a fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida unidad de actuación lo que supone la integración o agrupación del conjunto de fincas comprendidas en dicha unidad para su nueva división, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda.

De este modo, y en relación al convenio a suscribir que interesa, se adjudicaron a los siguientes propietarios las parcelas que a continuación se relacionan.

<u>MANZANAS</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>CALIFICACI ÓN</u>	<u>SUPERFI CIE</u>
F	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A., Y ANTONIO PLASENCIA Y ESPOSA , COMO PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	14.348 m2
G1	SE ADJUDICA EN PROINDIVISO A D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA. CARMEN ROMERO RIOBUENO EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	10.941 m2
G2	MARÍA TOLEDO TORRES EN CONCEPTO DE PROPIETARIA INCORPORADA A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	571 m2



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. Y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

G3	VICTORIA CHICO BAUTE EN CONCEPTO DE PROPIETARIAS INCORPORADA A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	686 m2
G4	AURELIO BAUTE CHICO EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	546 m2
G6	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	567 m2
G7	PILAR PÉREZ CABRERA	EDIFICACIÓN ABIERTA	1325 m2

Con posterioridad a tales adjudicaciones se han producido transmisiones de titularidad de algunas de las parcelas referidas, quedando el cuadro de titularidades como se expone seguidamente:

<u>MANZANAS</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>CALIFICACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE</u>
F	Adjudicada en proindiviso a PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. Y A D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA CARMEN ROMERO RIOBUENO en concepto de propietarios incorporados a la Junta de compensación. PPI 45,5467661 %, y para D. Antonio Plasencia y Dña Carmen 54,4532339%. FINCA REGISTRAL Nº 22571	EDIFICACIÓN ABIERTA	14.348 m2
G1	CARLACAND, SOCIEDAD LIMITADA. Le pertenece según escritura de elevación a público de acuerdo sociales de aumento de capital y red denominación de la cifra del capital otorgada por la Compañía Mercantil en S/C de Tenerife el 1 de junio de 2000 ante en notario D. Fernando González de Vallejo González, con el nº 1917 de su protocolo. Se aporta a la sociedad como aportación de bienes inmuebles a los efectos de ampliación del capital de la misma. FINCA REGISTRAL Nº 22573	EDIFICACIÓN ABIERTA	10.941 m2
G2	HEREDEROS DE MARÍA TOLEDO TORRES. Les pertenece en su calidad de herederos de D. Francisco Hernández Morales, quien otorgó testamento formalizado en escritura pública de 30 de abril de 1975 ante el notario D. Federico Nieto Viejobueno, con el número 960 de su protocolo. Quien a su vez había heredado de la difunta y titular originaria Dña María Toledo Torres, (que lo era en concepto de propietaria incorporada a la Junta de Compensación.) en virtud de testamento formalizado en escritura pública ante el notario Federico Nieto Viejobueno el 30 de abril de 1975, bajo el nº 961 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22575	EDIFICACIÓN ABIERTA	571 m2
G3	PROMOTORA PUNTA LARGA S.A. Adquirió la parcela en virtud de Escritura de segregación y compraventa otorgada ante el notario D. Fernando González de Vallejo González, como sustituto y para el protocolo de D. Nicolás Quintana Plasencia, con el nº 826 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22577	EDIFICACIÓN ABIERTA	686 m2
G4	AURELIO BAUTE CHICO en concepto de propietario incorporado a la Junta de Compensación. FINCA REGISTRAL Nº 22579	EDIFICACIÓN ABIERTA	546 m2
G6	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. en concepto de propietario incorporado a la Junta de Compensación. FINCA REGISTRAL Nº 22583	EDIFICACIÓN ABIERTA	567 m2
G7	PROMOTORA ARAYA PLAZA, S.L., Adquirió la parcela en virtud de PERMUTA formalizada en Escritura de "permuta - herencia" otorgada ante el notario D. José María Delgado Bello el día 11 de abril de 2002, con el nº 1125 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22585	EDIFICACIÓN ABIERTA	1325 m2

En el expediente del presente convenio urbanístico obra copia de los documentos antes referenciados aportados por los propietarios.

V.- Que los arriba relacionados son actualmente propietarios de las citadas fincas incluidas dentro de la actuación en suelo urbano del A.S.U. número 1-B de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con las superficies indicadas La adjudicación inicial fue inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, inscripción primera, reparcelación y adjudicación, finca nº 22.561, de fecha 5 de mayo de 2000.

VI.- Superficie registral:

a) FINCA F

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 14384 m2 según registro.

Linderos: Norte, Calle En proyecto, Sur Calle en Proyecto, al Este con la Rambla de los Menceyes, y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22571 al folio 121 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

NOTA.- según reciente medición la parcela consta de 14.285 m2.

b) FINCA G-1

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 10.941 m2 según registro.

Linderos: Norte, Calle en proyecto, Sur, con Pilar Pérez Cabrera, Aurelio Baute Chico, Victoria Chico Baute, y María Toledo Torres, al Este, con Rambla de Los Menceyes, y al Oeste con Calle en Proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22573 al folio 123 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

NOTA.- según reciente medición la parcela consta de 10.986 m2.

c) FINCA G2

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 571 m2 según registro.

Linderos: Norte, con Promotora Punta Larga, S.A., al Sur, con Calle en proyecto, al Este con Rambla de los Menceyes, y al Oeste con Victoria Chico Baute.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22575 al folio 125 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

d) FINCA G-3

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 686 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga S.A., Sur, Calle en proyecto, al Este, María Toledo Torres, y al Oeste Aurelio Baute Chico.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22577 al folio 127 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

e) FINCA G-4

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 546 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga, S.A., Sur, Calle en proyecto, al Este, Victoria Chico Baute, y al Oeste Israel Pérez Arteaga.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22579 al folio 129 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

f) FINCA G-6

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 567 m2 según registro

Linderos: Norte, Pilar Pérez Cabrera, Sur, Calle en Proyecto, al Este, con Israel Pérez Arteaga, y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22583 al folio 135 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

g) FINCA G-7

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 1325 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga, S.A., Sur, Israel Pérez Arteaga, al Este con Promotora Punta Larga, S.A., y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22585, al folio 137 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

VII.- Que al día de la fecha Las condiciones urbanísticas vigentes de dichas manzanas se derivan de las Normas Subsidiarias del 87 y son las siguientes:

- Tipología: Residencial Costera. Edificación Abierta.
- N° Máximo de Plantas: 3 plantas.
- Edificabilidad Neta: $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superficie manzanas: $14.285 + 14.681 = 28.966 \text{ m}^2$
- Edificabilidad Total: 43.449 m^2
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc

VIII.- Visto el Informe favorable a la documentación presentada de la Oficina Técnica Municipal de fecha 28 de enero de 2005 el cual figura como **anexo nº 1.**

IX.- Que en aplicación de lo establecido en el artículo 236 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Administración de la Comunidad, y en concreto Los Municipios, podrán suscribir conjunta o separadamente y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de dicho texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de estos. Los convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser estas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.(Art. 236.3 b).

X.- Según lo dispuesto en el artículo 237.2 del mismo texto normativo, **cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación**, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del nº 3 del artículo 236 antes mencionado, **deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.** Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio debe elaborar una propuesta de texto definitiva del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos, o en su caso, renuncia. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona/s interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. (Art. 237.3).. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el Art. 237.4.

Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la **valoración**





AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración.(Art. 236.4).

En relación con lo anterior, el artículo 146 del mismo texto normativo, que regula la ejecución de parcelas y solares dispone que *"la ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas y solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Texto Refundido."*

XI.- MOTIVACIÓN DEL CONVENIO

a).- Respecto a la Edificabilidad

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices de Ordenación General de Canarias, en su apartado 4º, modifica el apartado c) del artículo 34 de la LOTENC 1/2000 estableciendo para el suelo urbano consolidado un techo máximo de edificabilidad bruta para la edificación residencial en este caso de 1,20 m²/m².

"Art. 34. Los Planes Generales no podrán (...) establecer, al ordenar Suelo Urbano consolidado por la urbanización determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes ó 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie. " (redacción actual)

Dicha edificabilidad bruta de 1,20 m²/m² aplicado sobre cualquier sector urbanístico, con el nivel de cesiones que establece la LOTENC 1/2000 en su artículo 36, se convierte en parcela neta urbanística en una edificabilidad cercana a 3,00 m²/m².

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque de Punta Larga que son objeto del presente convenio se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², dicho aumento de edificabilidad no superaría en ningún caso el máximo previsto por dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003.

b).- Sobre el Uso Eficiente del Suelo Urbano.

En atención a las disposiciones contenidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el modelo territorial que en las mismas se contempla comporta la profundización en el principio de ahorro y uso eficiente de los recursos, especialmente en materia de suelo, (Directriz 3). El modelo territorial básico

supone el desarrollo de núcleos de población más compactos en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana (Directriz 48.2.d).

De este modo, y como estrategias de transformación territorial, la Directriz 55 establece, entre otras, la **concentración de densidades así como la implantación de áreas de renovación urbanas**, tanto de carácter puntual como intermedio, **orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura**. En concordancia con ello, el capítulo VI de las Directrices que contempla el uso eficiente del suelo urbano, en su Directriz 72 establece que el planeamiento general delimitará como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial que careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de las zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. El Planeamiento justificará las densidades y edificabilidades utilizadas como referencia para la delimitación de las diferentes áreas, de acuerdo con sus respectivas características morfológicas.

En el supuesto que nos ocupa, lo anterior sería de plena aplicación, tanto a efectos de edificabilidad, (dado que existen varias parcelas en la Avenida de Los Menceyes que superan los 2,00 m²/m² de edificabilidad neta,) como a efectos morfológicos dado que se propone subir de las 3 a las 4 plantas, para uniformizar el frente de fachada entre las referidas parcelas y la edificación propuesta en el Sector Urbanizable colindante de la Fuente.

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque Punta Larga se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², el aumento de edificabilidad que se propone no superaría en ningún caso el máximo previsto para dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, como ya he quedado expuesto.

Finalmente, en relación al convenio que se suscribe, resulta necesario aclarar que tal y como dispone el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 15 febrero 1994, 2 diciembre 1996 y 28 septiembre 1998, son lícitos los Convenios de Planeamiento en los que la Administración se compromete a modificar o realizar un instrumento de Planeamiento en determinado sentido, como sería un reconocimiento de mayor edificabilidad, a cambio de las prestaciones del particular (como sería la entrega de dinero o bienes, pero siempre que se respete el ordenamiento jurídico, el interés general, y los principios de una buena administración para lograr la mejor administración posible.

En este sentido está previsto que el importe que se obtenga a través de la firma del presente convenio se destine a equipamientos municipales deportivos, sociales y educativos.

XII.-Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la firma del presente convenio urbanístico. Por lo anterior, los Señores comparecientes, en la representación que ostentan, acuerdan:



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: COMPROMISO

De un lado, **DOÑA MARÍA EUGENIA PLASENCIA ROMERO**, en representación de las entidades **PROMOTORA PUNTA LARGA S.A. Y CARLACAND, S.L.**, como titulares de las parcelas F, G-1, G-3, y G-6 y de otro **D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO**, en concepto de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO** que afecta a las **parcelas F, G1, G2, G3, G4, G6, y G7** pertenecientes al ámbito A.S.U.-1-B asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

SEGUNDA: OBJETO:

A los efectos de formalización del presente convenio, el Ayuntamiento de Candelaria se obliga a **aumentar la edificabilidad neta de las parcelas F, y G1, G2, G3, G4, G6, y G7**, descritas en el expositivo de este convenio, que pasa de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m².

Dicho aumento de edificabilidad neta se traduce en un aumento de la edificabilidad total de las parcelas, que pasa a ser de 59498 m², traducándose en un aumento del número de plantas permitidas, que pasaría a 4 en lugar de 3.

En este sentido, Las condiciones urbanísticas propuestas para las referidas parcelas por este convenio a incluir en el Plan General de Ordenación en trámite de Aprobación Inicial son las siguientes:

- Tipología: Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 4 plantas.
- Edificabilidad Neta: 2,00 m²/m²
- Superficie manzanas: 29.749 m²
- Edificabilidad Total: 59.498 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc.

El incremento de edificabilidad de las parcelas, entre la edificabilidad inicial de las Normas Subsidiarias del 87 y la del PGO del 2004 es el siguiente:

- Superficie Parcelas: 28.966 m²
- Edificabilidad Neta NNSS: 1,50 m²/m²
- Edificabilidad Total NNSS: 43.449 m²

- Edificabilidad neta PGO: 2,00 m²/m²
- Edificabilidad Total PGO: 57.932 m²
- Diferencia Edificabilidad: 14.483 m²

TERCERA: APORTACIÓN POR LOS PROPIETARIOS AL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA DE CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO.

Como contrapartida al compromiso que suscribe esta Administración, los propietarios se comprometen a la entrega a este Ayuntamiento de una **CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO**, cuyo importe total es el resultado de la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tienen atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración a tenor del artículo 236.4) del Decreto 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Protegidos de Canarias.

En este sentido, y del informe emitido por los servicios técnicos de la Corporación, los importes a abonar por cada uno de los propietarios serían los siguientes, calculados en la forma que se expone:

"El precio unitario de la repercusión de suelo en las zonas colindantes se sitúa en torno a los 300 €/m².

En función de dicha repercusión el valor total del aumento de la edificabilidad sería el siguiente:

$$V = \text{Diferencia de Edificabilidad} \times \text{Repercusión}$$

$$V = 14.483 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €} = 4.344.900 \text{ € (722.930.531 ptas.)}$$

El reparto según las 8 parcelas catastrales sería el siguiente:

RE F.	Propietario	Superficie (m ²)	Aumento Edif. neta (m ² /m ²)	Aumento Edif. (m ²)	Valor Aumento €
F	PPL + AP + CR	14.285	0,50	7.142	2.142.600
G1	CARLACAND, S.L.	10.986	0,50	5.493	1.647.900
G2	María Toledo Torres	571	0,50	286	85.800
G3	PPL	686	0,50	343	102.900
G4	Aurelio Baute Chico	546	0,50	273	81.900
G6	PPL	567	0,50	284	85.200
G7	P. Araya Plaza, S.L.	1.325	0,50	662	198.600
T	TOTAL	28.966	0,50	14.483	4.344.900

Según lo anterior, de la cantidad obtenida como resultado de la valoración, cada propietario asumirá la obligación del pago que le corresponda en proporción a las dimensiones de las parcelas de su propiedad antes descritas, y en concreto del aumento



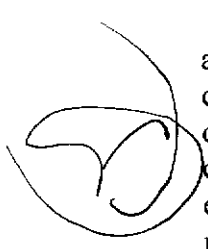


AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

de edificabilidad propuesto que corresponde a cada parcela. De la cantidad resultante para cada uno de ellos se establece la siguiente forma de pago a los efectos de hacer efectivo el compromiso que se suscriba con esa Corporación.

- El 50% de dicho importe se entregará a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General del Municipio que actualmente se encuentra en tramitación, dando un plazo máximo de **10 días** desde la fecha de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. **El resto del importe total deberá garantizarse mediante la presentación de aval o fianza**
- Dicho aval será devuelto una vez sea aportado el resto del importe pendiente de pago correspondiente al 50% del total en el momento de concederse la correspondiente licencia de obras necesaria para materializar el aumento de edificabilidad objeto del presente convenio.

CUARTA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO



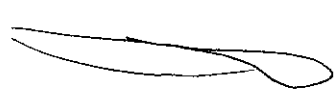
Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma. **Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.**

El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Pleno de la Corporación, y deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la/s persona/s interesada/s, privadas o públicas. Transcurrido el plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.



El convenio que se propone surtirá efectos desde la firma de su texto definitivo, **No obstante lo anterior, quedará condicionada su efectividad a la terminación de las obras de urbanización que quedaran pendientes en el ámbito delimitado del ASU. A-B, que en todo caso deberán estar concluidas a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.**

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 6 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de

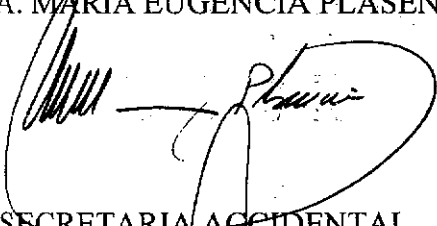


su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, la Secretaria Accidental, que doy fe.

El ALCALDE
D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO



DÑA. MARÍA EUGENCIA PLASENCIA ROMERO



LA SECRETARIA ACCIDENTAL
DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA





AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN

En Candelaria, a 28 de enero de 2004, comparecen:

- De una parte: D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, como Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria, y

- De otra parte:

D. AURELIO BAUTE CHICO, mayor de edad, provisto de NIF nº 42050395, actuando en su propio nombre y derecho, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle 4 esquinas nº 1, Cuevecitas, Candelaria.

Da fe del acto la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Candelaria, DÑA. **MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA**.

-I-

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

- D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto.

- D. AURELIO BAUTE CHICO, actuando en su propio nombre y derecho.

-II-

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

Los intervinientes exponen:

I., -Que en el Pleno celebrado por el Ayuntamiento de fecha 4/12/98 se aprobó definitivamente expediente de redelimitación de la unidad de actuación denominada ASU 1-Punta Larga, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Como consecuencia de esta redelimitación se aprueba en la misma fecha la división del mencionado ASU y la formación de dos nuevas unidades de actuación denominadas ASU-1 A y ASU-1-B.

II.- Redelimitada la nueva unidad de actuación denominada ASU-1-B, la propiedad presenta a la Administración Municipal el Proyecto de Compensación y el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 12/06/1999, aprobó definitivamente, en los mismos términos que la aprobación inicial el expediente de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de de Compensación del ASU-1-B, Punta Larga-Las Arenas, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. En el punto 3 de dicho acuerdo se aprueba el Proyecto de Compensación presentado por los propietarios, así como la adjudicación de parcelas resultantes presentada por los mismos.

III.- El Proyecto de Compensación se realizó en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas mediante acuerdo de 17 de noviembre de 1987 de la CUMAC y definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de diciembre de 1998.

IV.- La totalidad de los propietarios acordaron voluntariamente presentar al Ayuntamiento el Proyecto de Compensación a fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida unidad de actuación lo que supone la integración o agrupación del conjunto de fincas comprendidas en dicha unidad para su nueva división, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda.

De este modo, y en relación al convenio a suscribir que interesa, se adjudicaron a los siguientes propietarios las parcelas que a continuación se relacionan.

<u>MANZANAS</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>CALIFICACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE</u>
F	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A., Y ANTONIO PLASENCIA Y ESPOSA , COMO PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	14.348 m2
G1	SE ADJUDICA EN PROINDIVISO A D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA. CARMEN ROMERO RIOBUENO EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	10.941 m2
G2	MARÍA TOLEDO TORRES EN CONCEPTO DE PROPIETARIA INCORPORADA A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	571 m2
G3	VICTORIA CHICO BAUTE EN CONCEPTO DE PROPIETARIAS INCORPORADA A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	686 m2
G4	AURELIO BAUTE CHICO EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	546 m2
G6	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	567 m2
G7	PILAR PÉREZ CABRERA	EDIFICACIÓN ABIERTA	1325 m2

Con posterioridad a tales adjudicaciones se han producido transmisiones de titularidad de algunas de las parcelas referidas, quedando el cuadro de titularidades como se expone seguidamente:

<u>MANZANAS</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>CALIFICACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE</u>
F	Adjudicada en proindiviso a PROMOTORA PUNTA LARGA , S.A. Y A	EDIFICACIÓN	14.348



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

	D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA CARMEN ROMERO RIOBUENO en concepto de propietarios incorporados a la Junta de compensación. PPI 45,5467661 %, y para D. Antonio Plasencia y Dña Carmen 54,4532339%. FINCA REGISTRAL Nº 22571	ABIERTA	m2
G1	CARLACAND, SOCIEDAD LIMITADA. Le pertenece según escritura de elevación a público de acuerdo sociales de aumento de capital y redenominación de la cifra del capital otorgada por la Compañía Mercantil en S/C de Tenerife el 1 de junio de 2000 ante en notario D. Fernando González de Vallejo González, con el nº 1917 de su protocolo. Se aporta a la sociedad como aportación de bienes inmuebles a los efectos de ampliación del capital de la misma. FINCA REGISTRAL Nº 22573	EDIFICACIÓN ABIERTA	10.941 m2
G2	HEREDEROS DE MARIA TOLEDO TORRES. Les pertenece en su calidad de herederos de D. Francisco Hernández Morales, quien otorgó testamento formalizado en escritura pública de 30 de abril de 1975 ante el notario D. Federico Nieto Viejobueno, con el número 960 de su protocolo. Quien a su vez había heredado de la difunta y titular originaria Dña Maria Toledo Torres, (que lo era en concepto de propietaria incorporada a la Junta de Compensación.) en virtud de testamento formalizado en escritura pública ante el notario Federico Nieto Viejobueno el 30 de abril de 1975, bajo el bº 961 de su protocolo. FINCA REGISTRAL. 22575 FINCA REGISTRAL Nº 22575	EDIFICACIÓN ABIERTA	571 m2
G3	PROMOTORA PUNTA LARGA S.A. Adquirió la parcela en virtud de Escritura de segregación y compraventa otorgada ante el notario D. Fernando González de Vallejo González, como sustituto y para el protocolo de D. Nicolás Quintana Plasencia, con el nº 826 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22577	EDIFICACIÓN ABIERTA	686 m2
G4	AURELIO BAUTE CHICO en concepto de propietario incorporado a la Junta de Compensación. FINCA REGISTRAL Nº 22579	EDIFICACIÓN ABIERTA	546 m2
G6	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. en concepto de propietario incorporado a la Junta de Compensación. FINCA REGISTRAL Nº 22583	EDIFICACIÓN ABIERTA	567 m2
G7	PROMOTORA ARAYA PLAZA, S.L., Adquirió la parcela en virtud de PERMUTA formalizada en Escritura de "permuta - herencia" otorgada ante el notario D. José María Delgado Bello el día 11 de abril de 2002, con el nº 1125 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22585	EDIFICACIÓN ABIERTA	1325 m2

En el expediente del presente convenio urbanístico obra copia de los documentos antes referenciados aportados por los propietarios.

V.- Que los arriba relacionados son actualmente propietarios de las citadas fincas incluidas dentro de la actuación en suelo urbano del A.S.U. número 1-B de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con las superficies indicadas La adjudicación inicial fue inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, inscripción primera, reparcelación y adjudicación, finca nº 22.561, de fecha 5 de mayo de 2000.

VI.- Superficie registral:

a) FINCA F

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 14384 m2 según registro.

Linderos: Norte, Calle En proyecto, Sur Calle en Proyecto, al Este con la Rambla de los Menceyes, y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22571 al folio 121 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

NOTA.- según reciente medición la parcela consta de 14.285 m2.

b) FINCA G-1

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 10.941 m2 según registro.

Linderos: Norte, Calle en proyecto, Sur, con Pilar Pérez Cabrera, Aurelio Baute Chico, Victoria Chico Baute, y María Toledo Torres, al Este, con Rambla de Los Menceyes, y al Oeste con Calle en Proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22573 al folio 123 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

NOTA.- según reciente medición la parcela consta de 10.986 m2.

c) FINCA G2

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 571 m2 según registro.

Linderos: Norte, con Promotora Punta Larga, S.A., al Sur, con Calle en proyecto, al Este con Rambla de los Menceyes, y al Oeste con Victoria Chico Baute.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22575 al folio 125 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

d) FINCA G-3

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 686 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga S.A., Sur, Calle en proyecto, al Este, María Toledo Torres, y al Oeste Aurelio Baute Chico.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22577 al folio 127 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

e) FINCA G-4

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 546 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga, S.A., Sur, Calle en proyecto, al Este, Victoria Chico Baute, y al Oeste Israel Pérez Arteaga.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22579 al folio 129 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

f) FINCA G-6

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 567 m2 según registro

Linderos: Norte, Pilar Pérez Cabrera, Sur, Calle en Proyecto, al Este, con Israel Pérez Arteaga, y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22583 al folio 135 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

g) FINCA G-7

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 1325 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga, S.A., Sur, Israel Pérez Arteaga, al Este con Promotora Punta Larga, S.A., y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22585, al folio 137 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

VII.- Que al día de la fecha Las condiciones urbanísticas vigentes de dichas manzanas se derivan de las Normas Subsidiarias del 87 y son las siguientes:

- Tipología: Residencial Costera. Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 3 plantas.
- Edificabilidad Neta: $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superficie manzanas: $14.285 + 14.681 = 28.966 \text{ m}^2$
- Edificabilidad Total: 43.449 m^2
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc

VIII.- Visto el Informe favorable a la documentación presentada de la Oficina Técnica Municipal de fecha 28 de enero de 2005 el cual figura como **anexo nº 1.**

IX.- Que en aplicación de lo establecido en el artículo 236 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Administración de la Comunidad, y en concreto Los Municipios, podrán suscribir conjunta o separadamente y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de dicho texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de estos. Los convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser estas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.(Art. 236.3 b).

X.- Según lo dispuesto en el artículo 237.2 del mismo texto normativo, **cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación**, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del nº 3 del artículo 236 antes mencionado, **deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.** Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio debe elaborar una propuesta de texto definitiva del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos, o en su caso, renuncia. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona/s interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. (Art. 237.3).. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el Art. 237.4.

Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, **la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración.**(Art. 236.4).

En relación con lo anterior, el artículo 146 del mismo texto normativo, que regula la ejecución de parcelas y solares dispone que *"la ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas y solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Texto Refundido."*

XI.- MOTIVACIÓN DEL CONVENIO



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

a).- Respecto a la Edificabilidad

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices de Ordenación General de Canarias, en su apartado 4º, modifica el apartado c) del artículo 34 de la LOTENC 1/2000 estableciendo para el suelo urbano consolidado un techo máximo de edificabilidad bruta para la edificación residencial en este caso de 1,20 m²/m².

"Art. 34. Los Planes Generales no podrán (...) establecer, al ordenar Suelo Urbano consolidado por la urbanización determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes ó 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie. " (redacción actual)

Dicha edificabilidad bruta de 1,20 m²/m² aplicado sobre cualquier sector urbanístico, con el nivel de cesiones que establece la LOTENC 1/2000 en su artículo 36, se convierte en parcela neta urbanística en una edificabilidad cercana a 3,00 m²/m².

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque de Punta Larga que son objeto del presente convenio se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², dicho aumento de edificabilidad no superaría en ningún caso el máximo previsto por dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003.

b).- Sobre el Uso Eficiente del Suelo Urbano.

En atención a las disposiciones contenidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el modelo territorial que en las mismas se contempla comporta la profundización en el principio de ahorro y uso eficiente de los recursos, especialmente en materia de suelo, (Directriz 3). El modelo territorial básico supone el desarrollo de núcleos de población más compactos en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana (Directriz 48.2.d).

De este modo, y como estrategias de transformación territorial, la Directriz 55 establece, entre otras, la **concentración de densidades así como la implantación de áreas de renovación urbanas**, tanto de carácter puntual como intermedio, **orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura**. En concordancia con ello, el capítulo VI de las Directrices que contempla el uso eficiente del suelo urbano, en su Directriz 72 establece que el planeamiento general delimitará como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial que careciendo de valores culturales o

urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de las zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. El Planeamiento justificará las densidades y edificabilidades utilizadas como referencia para la delimitación de las diferentes áreas, de acuerdo con sus respectivas características morfológicas.

En el supuesto que nos ocupa, lo anterior sería de plena aplicación, tanto a efectos de edificabilidad, (dado que existen varias parcelas en la Avenida de Los Menceyes que superan los 2,00 m²/m² de edificabilidad neta,) como a efectos morfológicos dado que se propone subir de las 3 a las 4 plantas, para uniformizar el frente de fachada entre las referidas parcelas y la edificación propuesta en el Sector Urbanizable colindante de la Fuente.

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque Punta Largo se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², el aumento de edificabilidad que se propone no superaría en ningún caso el máximo previsto para dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, como ya he quedado expuesto.

Finalmente, en relación al convenio que se suscribe, resulta necesario aclarar que tal y como dispone el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 15 febrero 1994, 2 diciembre 1996 y 28 septiembre 1998, son lícitos los Convenios de Planeamiento en los que la Administración se compromete a modificar o realizar un instrumento de Planeamiento en determinado sentido, como sería un reconocimiento de mayor edificabilidad, a cambio de las prestaciones del particular (como sería la entrega de dinero o bienes, pero siempre que se respete el ordenamiento jurídico, el interés general, y los principios de una buena administración para lograr la mejor administración posible.

En este sentido está previsto que el importe que se obtenga a través de la firma del presente convenio se destine a equipamientos municipales deportivos, sociales y educativos.

XII.-Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la firma del presente convenio urbanístico. Por lo anterior, los señores comparecientes, en la representación que ostentan, acuerdan:

- III -

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: COMPROMISO

De un lado D. AURELIO BAUTE CHICO, como propietario de la parcela G-4 y de otro D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, en concepto de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO** que afecta a las parcelas F, y G1, G2, G3, G4, G6, y G7 pertenecientes al ámbito A.S.U.-1-B asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

En este sentido, y del informe emitido por los servicios técnicos de la Corporación, los importes a abonar por cada uno de los propietarios serían los siguientes, calculados en la forma que se expone:

"El precio unitario de la repercusión de suelo en las zonas colindantes se sitúa en torno a los 300 €/m².

En función de dicha repercusión el valor total del aumento de la edificabilidad sería el siguiente:

$$V = \text{Diferencia de Edificabilidad} \times \text{Repercusión}$$

$$V = 14.483 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €} = 4.344.900 \text{ € (722.930.531 ptas.)}$$

El reparto según las 8 parcelas catastrales sería el siguiente:

RE F.	Propietario	Superficie (m²)	Aumento Edif. neta (m²/m²)	Aumento Edif. (m²)	Valor Aumento €
F	PPL + AP + CR	14.285	0,50	7.142	2.142.600
G1	CARLACAND, S.L.	10.986	0,50	5.493	1.647.900
G2	Herederos de María Toledo Torres	571	0,50	286	85.800
G3	PPL	686	0,50	343	102.900
G4	Aurelio Baute Chico	546	0,50	273	81.900
G6	PPL	567	0,50	284	85.200
G7	P. Araya Plaza, S.L.	1.325	0,50	662	198.600
T	TOTAL	28.966	0,50	14.483	4.344.900

Según lo anterior, de la cantidad obtenida como resultado de la valoración, cada propietario asumirá la obligación del pago que le corresponda en proporción a las dimensiones de las parcelas de su propiedad antes descritas, y en concreto del aumento de edificabilidad propuesto que corresponde a cada parcela. De la cantidad resultante para cada uno de ellos se establece la siguiente forma de pago a los efectos de hacer efectivo el compromiso que se suscriba con esa Corporación.

- El 50% de dicho importe se entregará a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General del Municipio que actualmente se encuentra en tramitación, dando un plazo máximo de **10 días** desde la fecha de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. **El resto del importe total deberá garantizarse mediante la presentación de aval o fianza**
- Dicho aval será devuelto una vez sea aportado el resto del importe pendiente de pago correspondiente al 50% del total en el momento de concederse la correspondiente licencia de obras necesaria para materializar el aumento de edificabilidad objeto del presente convenio.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

SEGUNDA: OBJETO:

A los efectos de formalización del presente convenio, el Ayuntamiento de Candelaria se obliga a **aumentar la edificabilidad neta de las parcelas F, y G1, G2, G3, G4, G6, y G7**, descritas en el expositivo de este convenio, que pasa de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m².

Dicho aumento de edificabilidad neta se traduce en un aumento de la edificabilidad total de las parcelas, que pasa a ser de 59498 m², traduciéndose en un aumento del número de plantas permitidas, que pasaría a 4 en lugar de 3.

En este sentido, Las condiciones urbanísticas propuestas para las referidas parcelas por este convenio a incluir en el Plan General de Ordenación en trámite de Aprobación Inicial son las siguientes:

- Tipología: Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 4 plantas.
- Edificabilidad Neta: 2,00 m²/m²
- Superficie manzanas: 29.749 m²
- Edificabilidad Total: 59.498 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc.

El incremento de edificabilidad de las parcelas, entre la edificabilidad inicial de las Normas Subsidiarias del 87 y la del PGO del 2004 es el siguiente:

- Superficie Parcelas: 28.966 m²
- Edificabilidad Neta NNSS: 1,50 m²/m²
- Edificabilidad Total NNSS: 43.449 m²
- Edificabilidad neta PGO: 2,00 m²/m²
- Edificabilidad Total PGO: 57.932 m²
- Diferencia Edificabilidad: 14.483 m²

TERCERA: APORTACIÓN POR LOS PROPIETARIOS AL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA DE CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO.

Como contrapartida al compromiso que suscribe esta Administración, los propietarios se comprometen a la entrega a este Ayuntamiento de una CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO, cuyo importe total es el resultado de la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tienen atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración a tenor del artículo 236.4) del Decreto 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Protegidos de Canarias.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

CUARTA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma. Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.

El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Pleno de la Corporación, y deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la/s persona/s interesada/s, privadas o públicas. Transcurrido el plazo sin que la firma hay tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

El convenio que se propone surtirá efectos desde la firma de su texto definitivo, **No obstante lo anterior, quedará condicionada su efectividad a la terminación de las obras de urbanización que quedaran pendientes en el ámbito delimitado del ASU. 1-B, que en todo caso deberán estar concluidas a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.**

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 6 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, la Secretaria Accidental, que doy fe.

EL ALCALDE
D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO

D. AURELIO BAUTE CHICO

Aurelio Baute Chico

LA SECRETARIA ACCIDENTAL
DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN

En Candelaria, a 28 de enero de 2004, comparecen:

- De una parte: D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, como Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria, y

- De otra parte:

HEREDEROS DE DÑA. MARÍA TOLEDO TORRES: D. BRUNO HERNÁNDEZ TOLEDO, y D. FRANCISCO HERNÁNDEZ TOLEDO mayores de edad, provistos de DNI nº 420396646, y 42001412-P respectivamente, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Ernesto Salcedo nº 11, Candelaria.

Da fe del acto la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Candelaria, **DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA.**

-I-

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

- D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto.

- D. BRUNO HERNÁNDEZ TOLEDO, y D. FRANCISCO HERNÁNDEZ TOLEDO en su propio nombre y derecho.

-II-

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

Los intervinientes exponen:

I. -Que en el Pleno celebrado por el Ayuntamiento de fecha 4/12/98 se aprobó definitivamente expediente de redelimitación de la unidad de actuación denominada ASU 1-Punta Larga, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Como consecuencia de esta redelimitación se aprueba en la misma fecha la división del



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

mencionado ASU y la formación de dos nuevas unidades de actuación denominadas ASU-1 A y ASU-1-B.

II.- Redelimitada la nueva unidad de actuación denominada ASU-1-B, la propiedad presenta a la Administración Municipal el Proyecto de Compensación y el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 12/06/1999, aprobó definitivamente, en los mismos términos que la aprobación inicial el expediente de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de de Compensación del ASU-1-B, Punta Larga-Las Arenas, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. En el punto 3 de dicho acuerdo se aprueba el Proyecto de Compensación presentado por los propietarios, así como la adjudicación de parcelas resultantes presentada por los mismos.

III.- El Proyecto de Compensación se realizó en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas mediante acuerdo de 17 de noviembre de 1987 de la CUMAC y definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de diciembre de 1998.

IV.- La totalidad de los propietarios acordaron voluntariamente presentar al Ayuntamiento el Proyecto de Compensación a fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida unidad de actuación lo que supone la integración o agrupación del conjunto de fincas comprendidas en dicha unidad para su nueva división, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda.

De este modo, y en relación al convenio a suscribir que interesa, se adjudicaron a los siguientes propietarios las parcelas que a continuación se relacionan.

<u>MANZANAS</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>CALIFICAC IÓN</u>	<u>SUPERFICI E</u>
F	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A., Y ANTONIO PLASENCIA Y ESPOSA , COMO PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓ N ABIERTA	14.348 m2
G1	SE ADJUDICA EN PROINDIVISO A D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA. CARMEN ROMERO RIOBUENO EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓ N ABIERTA	10.941 m2
G2	MARÍA TOLEDO TORRES EN CONCEPTO DE PROPIETARIA INCORPORADA A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓ N ABIERTA	571 m2
G3	VICTORIA CHICO BAUTE EN CONCEPTO DE PROPIETARIAS INCORPORADA A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓ N ABIERTA	686 m2
G4	AURELIO BAUTE CHICO EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓ N ABIERTA	546 m2
G6	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓ N ABIERTA	567 m2
G7	PILAR PÉREZ CABRERA	EDIFICACIÓ	1325 m2



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

	N ABIERTA	
--	-----------	--

Con posterioridad a tales adjudicaciones se han producido transmisiones de titularidad de algunas de las parcelas referidas, quedando el cuadro de titularidades como se expone seguidamente:

<u>MANZANAS</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>CALIFICACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE</u>
F	Adjudicada en proindiviso a PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. Y A D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA CARMEN ROMERO RIOBUENO en concepto de propietarios incorporados a la Junta de compensación. PPI 45,5467661 %, y para D. Antonio Plasencia y Dña Carmen 54,4532339%. FINCA REGISTRAL Nº 22571	EDIFICACIÓN ABIERTA	14.348 m2
G1	CARLACAND, SOCIEDAD LIMITADA. Le pertenece según escritura de elevación a público de acuerdo sociales de aumento de capital y redenominación de la cifra del capital otorgada por la Compañía Mercantil en S/C de Tenerife el 1 de junio de 2000 ante en notario D. Fernando González de Vallejo González, con el nº 1917 de su protocolo. Se aporta a la sociedad como aportación de bienes inmuebles a los efectos de ampliación del capital de la misma. FINCA REGISTRAL Nº 22573	EDIFICACIÓN ABIERTA	10.941 m2
G2	HEREDEROS DE MARÍA TOLEDO TORRES. Les pertenece en su calidad de herederos de D. Francisco Hernández Morales, quien otorgó testamento formalizado en escritura pública de 30 de abril de 1975 ante el notario D. Federico Nieto Viejobueno, con el número 960 de su protocolo. Quien a su vez había heredado de la difunta y titular originaria Dña María Toledo Torres, (que lo era en concepto de propietaria incorporada a la Junta de Compensación.) en virtud de testamento formalizado en escritura pública ante el notario Federico Nieto Viejobueno el 30 de abril de 1975, bajo el bº 961 de su protocolo. FINCA REGISTRAL. 22575 FINCA REGISTRAL Nº 22573	EDIFICACIÓN ABIERTA	571 m2
G3	PROMOTORA PUNTA LARGA S.A. Adquirió la parcela en virtud de Escritura de segregación y compraventa otorgada ante el notario D. Fernando González de Vallejo González, como sustituto y para el protocolo de D. Nicolás Quintana Plasencia, con el nº 826 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22577	EDIFICACIÓN ABIERTA	686 m2
G4	AURELIO BAUTE CHICO en concepto de propietario incorporado a la Junta de Compensación. FINCA REGISTRAL Nº 22579	EDIFICACIÓN ABIERTA	546 m2
G6	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. en concepto de propietario incorporado a la Junta de Compensación. FINCA REGISTRAL Nº 22583	EDIFICACIÓN ABIERTA	567 m2
G7	PROMOTORA ARAYA PLAZA, S.L., Adquirió la parcela en virtud de PERMUTA formalizada en Escritura de "permuta - herencia" otorgada ante el notario D. José María Delgado Bello el día 11 de abril de 2002, con el nº 1125 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22585	EDIFICACIÓN ABIERTA	1325 m2

En el expediente del presente convenio urbanístico obra copia de los documentos antes referenciados aportados por los propietarios.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

V.- Que los arriba relacionados son actualmente propietarios de las citadas fincas incluidas dentro de la actuación en suelo urbano del A.S.U. número 1-B de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con las superficies indicadas La adjudicación inicial fue inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, inscripción primera, reparcelación y adjudicación, finca nº 22.561, de fecha 5 de mayo de 2000.

VI.- Superficie registral:

a) FINCA F

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 14384 m2 según registro.

Linderos: Norte, Calle En proyecto, Sur Calle en Proyecto, al Este con la Rambla de los Menceyes, y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22571 al folio 121 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

NOTA.- según reciente medición la parcela consta de 14.285 m2.

b) FINCA G-1

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 10.941 m2 según registro.

Linderos: Norte, Calle en proyecto, Sur, con Pilar Pérez Cabrera, Aurelio Baute Chico, Victoria Chico Baute, y María Toledo Torres, al Este, con Rambla de Los Menceyes, y al Oeste con Calle en Proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22573 al folio 123 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

NOTA.- según reciente medición la parcela consta de 10.986 m2.

c) FINCA G2

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 571 m2 según registro.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Linderos: Norte, con Promotora Punta Larga, S.A., al Sur, con Calle en proyecto, al Este con Rambla de los Menceyes, y al Oeste con Victoria Chico Baute.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22575 al folio 125 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

d) FINCA G-3

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 686 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga S.A., Sur, Calle en proyecto, al Este, María Toledo Torres, y al Oeste Aurelio Baute Chico.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22577 al folio 127 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

e) FINCA G-4

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 546 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga, S.A., Sur, Calle en proyecto, al Este, Victoria Chico Baute, y al Oeste Israel Pérez Arteaga.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22579 al folio 129 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

f) FINCA G-6

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 567 m2 según registro

Linderos: Norte, Pilar Pérez Cabrera, Sur, Calle en Proyecto, al Este, con Israel Pérez Arteaga, y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22583 al folio 135 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

g) FINCA G-7

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Superficie: 1325 m² según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga, S.A., Sur, Israel Pérez Arteaga, al Este con Promotora Punta Larga, S.A., y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22585, al folio 137 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

VII.- Que al día de la fecha Las condiciones urbanísticas vigentes de dichas manzanas se derivan de las Normas Subsidiarias del 87 y son las siguientes:

- Tipología: Residencial Costera. Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 3 plantas.
- Edificabilidad Neta: 1,50 m²/m²
- Superficie manzanas: 14.285 + 14.681 = 28.966 m²
- Edificabilidad Total: 43.449 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc

VIII.- Visto el Informe favorable a la documentación presentada de la Oficina Técnica Municipal de fecha 28 de enero de 2005 el cual figura como **anexo nº 1.**

IX.- Que en aplicación de lo establecido en el artículo 236 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Administración de la Comunidad, y en concreto Los Municipios, podrán suscribir conjunta o separadamente y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de dicho texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de estos. Los convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser estas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes. (Art. 236.3 b).

X.- Según lo dispuesto en el artículo 237.2 del mismo texto normativo, **cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación**, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del nº 3 del artículo 236 antes mencionado, **deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.** Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio debe elaborar una propuesta de texto definitiva del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos, o en su



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

caso, renuncia. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona/s interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. (Art. 237.3).. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el Art. 237.4.

Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la **valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración.**(Art. 236.4).

En relación con lo anterior, el artículo 146 del mismo texto normativo, que regula la ejecución de parcelas y solares dispone que *"la ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas y solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Texto Refundido."*

XI.- MOTIVACIÓN DEL CONVENIO

a).- Respecto a la Edificabilidad

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices de Ordenación General de Canarias, en su apartado 4º, modifica el apartado c) del artículo 34 de la LOTENC 1/2000 estableciendo para el suelo urbano consolidado un techo máximo de edificabilidad bruta para la edificación residencial en este caso de 1,20 m²/m².

"Art. 34. Los Planes Generales no podrán (...) establecer, al ordenar Suelo Urbano consolidado por la urbanización determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes ó 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie. " (redacción actual)

Dicha edificabilidad bruta de 1,20 m²/m² aplicado sobre cualquier sector urbanístico, con el nivel de cesiones que establece la LOTENC 1/2000 en su artículo 36, se convierte en parcela neta urbanística en una edificabilidad cercana a 3,00 m²/m².

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque de Punta Larga que son objeto del presente convenio se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

m²/m² a 2,00 m²/m², dicho aumento de edificabilidad no superaría en ningún caso el máximo previsto por dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003.

b).- Sobre el Uso Eficiente del Suelo Urbano.

En atención a las disposiciones contenidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el modelo territorial que en las mismas se contempla comporta la profundización en el principio de ahorro y uso eficiente de los recursos, especialmente en materia de suelo, (Directriz 3). El modelo territorial básico supone el desarrollo de núcleos de población más compactos en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana (Directriz 48.2.d).

De este modo, y como estrategias de transformación territorial, la Directriz 55 establece, entre otras, la **concentración de densidades así como la implantación de áreas de renovación urbanas**, tanto de carácter puntual como intermedio, **orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura**. En concordancia con ello, el capítulo VI de las Directrices que contempla el uso eficiente del suelo urbano, en su Directriz 72 establece que el planeamiento general delimitará como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial que careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de las zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. El Planeamiento justificará las densidades y edificabilidades utilizadas como referencia para la delimitación de las diferentes áreas, de acuerdo con sus respectivas características morfológicas.

En el supuesto que nos ocupa, lo anterior sería de plena aplicación, tanto a efectos de edificabilidad, (dado que existen varias parcelas en la Avenida de Los Menceyes que superan los 2,00 m²/m² de edificabilidad neta,) como a efectos morfológicos dado que se propone subir de las 3 a las 4 plantas, para uniformizar el frente de fachada entre las referidas parcelas y la edificación propuesta en el Sector Urbanizable colindante de la Fuente.

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque Punta Larga se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², el aumento de edificabilidad que se propone no superaría en ningún caso el máximo previsto para dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, como ya he quedado expuesto.

Finalmente, en relación al convenio que se suscribe, resulta necesario aclarar que tal y como dispone el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 15 febrero 1994, 2 diciembre 1996 y 28 septiembre 1998, son lícitos los Convenios de



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Planeamiento en los que la Administración se compromete a modificar o realizar un instrumento de Planeamiento en determinado sentido, como sería un reconocimiento de mayor edificabilidad, a cambio de las prestaciones del particular (como sería la entrega de dinero o bienes, pero siempre que se respete el ordenamiento jurídico, el interés general, y los principios de una buena administración para lograr la mejor administración posible.

En este sentido está previsto que el importe que se obtenga a través de la firma del presente convenio se destine a equipamientos municipales deportivos, sociales y educativos.

XII.-Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la firma del presente convenio urbanístico. Por lo anterior, los señores comparecientes, en la representación que ostentan, acuerdan:

- III -

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: COMPROMISO

De un lado **D. BRUNO HERNÁNDEZ TOLEDO**, y **D. FRANCISCO HERNÁNDEZ TOLEDO** como propietarios en pro indiviso de la parcela G-2 y de otro **D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO**, en concepto de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO** que afecta a las parcelas **F, y G1, G2, G3, G4, G6, y G7** pertenecientes al ámbito A.S.U.-1-B asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

SEGUNDA: OBJETO:

A los efectos de formalización del presente convenio, el Ayuntamiento de Candelaria se obliga a **aumentar la edificabilidad neta de las parcelas F, y G1, G2, G3, G4, G6, y G7**, descritas en el expositivo de este convenio, que pasa de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m².

Dicho aumento de edificabilidad neta se traduce en un aumento de la edificabilidad total de las parcelas, que pasa a ser de 59498 m², traducándose en un aumento del número de plantas permitidas, que pasaría a 4 en lugar de 3.

En este sentido, Las condiciones urbanísticas propuestas para las referidas parcelas por este convenio a incluir en el Plan General de Ordenación en trámite de Aprobación Inicial son las siguientes:



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

- Tipología: Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 4 plantas.
- Edificabilidad Neta: $2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superficie manzanas: 29.749 m^2
- Edificabilidad Total: 59.498 m^2
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas; etc.

El incremento de edificabilidad de las parcelas, entre la edificabilidad inicial de las Normas Subsidiarias del 87 y la del PGO del 2004 es el siguiente:

- Superficie Parcelas: 28.966 m^2
- Edificabilidad Neta NNSS: $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Edificabilidad Total NNSS: 43.449 m^2
- Edificabilidad neta PGO: $2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Edificabilidad Total PGO: 57.932 m^2
- Diferencia Edificabilidad: 14.483 m^2

TERCERA: APORTACIÓN POR LOS PROPIETARIOS AL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA DE CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO.

Como contrapartida al compromiso que suscribe esta Administración, los propietarios se comprometen a la entrega a este Ayuntamiento de una CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO, cuyo importe total es el resultado de la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tienen atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración a tenor del artículo 236.4) del Decreto 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Protegidos de Canarias.

En este sentido, y del informe emitido por los servicios técnicos de la Corporación, los importes a abonar por cada uno de los propietarios serían los siguientes, calculados en la forma que se expone:

"El precio unitario de la repercusión de suelo en las zonas colindantes se sitúa en torno a los 300 €/m^2 .

En función de dicha repercusión el valor total del aumento de la edificabilidad sería el siguiente:

$$V = \text{Diferencia de Edificabilidad} \times \text{Repercusión}$$

$$V = 14.483 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €} = 4.344.900 \text{ €} (722.930.531 \text{ ptas.})$$



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

El reparto según las 8 parcelas catastrales sería el siguiente:

RE F.	Propietario	Superficie (m ²)	Aumento Edif. neta (m ² /m ²)	Aumento Edif. (m ²)	Valor Aumento €
F	PPL + AP + CR	14.285	0,50	7.142	2.142.600
G1	CARLACAND, S.L.	10.986	0,50	5.493	1.647.900
G2	Herederos de María Toledo Torres	571	0,50	286	85.800
G3	PPL	686	0,50	343	102.900
G4	Aurelio Baute Chico	546	0,50	273	81.900
G6	PPL	567	0,50	284	85.200
G7	P. Araya Plaza, S.L.	1.325	0,50	662	198.600
T	TOTAL	28.966	0,50	14.483	4.344.900

Según lo anterior, de la cantidad obtenida como resultado de la valoración, cada propietario asumirá la obligación del pago que le corresponda en proporción a las dimensiones de las parcelas de su propiedad antes descritas, y en concreto del aumento de edificabilidad propuesto que corresponde a cada parcela. De la cantidad resultante para cada uno de ellos se establece la siguiente forma de pago a los efectos de hacer efectivo el compromiso que se suscriba con esa Corporación.

- El 50% de dicho importe se entregará a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General del Municipio que actualmente se encuentra en tramitación, dando un plazo máximo de **10 días** desde la fecha de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. **El resto del importe total deberá garantizarse mediante la presentación de aval o fianza**
- Dicho aval será devuelto una vez sea aportado el resto del importe pendiente de pago correspondiente al 50% del total en el momento de concederse la correspondiente licencia de obras necesaria para materializar el aumento de edificabilidad objeto del presente convenio.

CUARTA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma. **Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.**

El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Pleno de la Corporación, y deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la/s persona/s interesada/s, privadas o públicas. Transcurrido el plazo sin que la firma hay tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

El convenio que se propone surtirá efectos desde la firma de su texto definitivo, **No obstante lo anterior, quedará condicionada su efectividad a la terminación de las obras de urbanización que quedaran pendientes en el ámbito delimitado del ASU. 1-B, que en todo caso deberán estar concluidas a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.**

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 6 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, la Secretaria Accidental, que doy fe.

El ALCALDE
D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO

LA SECRETARIA ACCIDENTAL
DÑA.Mª ISABEL SANTOS GARCÍA

D. BRUNO HERNÁNDEZ TOLEDO

D. FRANCISCO HERNÁNDEZ TOLEDO



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN

En Candelaria, a 20 de marzo de 2006 comparecen:

-De una parte: **D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO**, como
Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria, y

-De otra parte: **D. JUAN MESA BAUTE**, en representación de la entidad
PROMOTORA ARAYA PLAZA, S.L., . provista de CIF nº B-38237181, con
domicilio a efecto de notificaciones en la Calle "La Plaza" nº 148, Araya, Candelaria.

Da fe del acto la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Candelaria, **DÑA.
MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA**.

-I-

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

- D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, en su condición de
Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del
mismo, debidamente facultado para este acto.

- D. JUAN MESA BAUTE, en representación de la entidad **PROMOTORA
ARAYA PLAZA, S.L.**, en su condición de administrador único de la misma tal y como
se acredita mediante escritura de constitución autorizada por el Notario **D. José María
Delgado Bello** el día 20 de julio de 1998 con el nº 3039 de su protocolo.

-II-

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

Los intervinientes exponen:

I. -Que en el Pleno celebrado por el Ayuntamiento de fecha 4/12/98 se aprobó
definitivamente expediente de redelimitación de la unidad de actuación denominada
ASU 1-Punta Larga, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Como
consecuencia de esta redelimitación se aprueba en la misma fecha la división del
mencionado ASU y la formación de dos nuevas unidades de actuación denominadas
ASU-1 A y ASU-1-B.

II.- Redelimitada la nueva unidad de actuación denominada ASU-1-B, la propiedad presenta a la Administración Municipal el Proyecto de Compensación y el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 12/06/1999, aprobó definitivamente, en los mismos términos que la aprobación inicial el expediente de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del ASU-1-B, Punta Larga-Las Arenas, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. En el punto 3 de dicho acuerdo se aprueba el Proyecto de Compensación presentado por los propietarios, así como la adjudicación de parcelas resultantes presentada por los mismos.

III.- El Proyecto de Compensación se realizó en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas mediante acuerdo de 17 de noviembre de 1987 de la CUMAC y definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de diciembre de 1998.

IV.- La totalidad de los propietarios acordaron voluntariamente presentar al Ayuntamiento el Proyecto de Compensación a fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida unidad de actuación lo que supone la integración o agrupación del conjunto de fincas comprendidas en dicha unidad para su nueva división, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda.

De este modo, y en relación al convenio a suscribir que interesa, se adjudicó al siguiente propietario la parcela que a continuación se relaciona.

<u>MANZANAS</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>SUPERFICIE</u>
K2	D. Domingo Torres Oliva	1952 m2

Con posterioridad la entidad Promotora Araya Plaza, S.L. adquirió la citada parcela mediante compraventa que consta en Escritura Pública otorgada en Santa Cruz de Tenerife ante el notario D. José María delgado Bello el 31 de mayo de 2001 bajo el número 22120 de su protocolo. Dicha transmisión consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Santa Cruz de Tenerife según se deduce de la escritura aportada.

En el expediente del presente convenio urbanístico obra copia de los documentos antes referenciados aportados por el propietario.

V.- Que la entidad Promotora Araya Plaza, S.L. es actualmente propietaria de la citada finca incluida dentro de la actuación en suelo urbano del A.S.U. número 1-B de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con la superficie indicada. La adjudicación inicial fue inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, inscripción primera, reparcelación y adjudicación, finca nº 22.561, de fecha 5 de mayo de 2000. Posteriormente se inscribió a nombre de la actual propietaria en el libro 280 de Candelaria, al folio 145, inscripción 2ª de la finca 22595.

VI.- Superficie registral:

a) FINCA K2



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 1952 m² según registro.

Linderos: Norte, Calle En proyecto, Sur Evangelina, Laura y Arturo Torres Oliva, al Este con Santos Castellano González, Manuel Castellano Hernández, Mariano Rodríguez Toledo, Julián Lorenzo Trujillo, Teodora Rodríguez Toledo y Evangelina Laura y Arturo Torres Oliva y al Oeste con Francisco Javier Torres Castellano, José Juan Torres Castellano, María del Rosario Torres González, Juan José Figueras González, Gregorio Figueras González, Rosa María Figueras González y Pilar Pérez Cabrera.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22595 al folio 145 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

Posteriormente se inscribió a nombre de la actual propietaria en el libro 280 de Candelaria, al folio 145, inscripción 2ª de la finca 22595

VII.- Es objeto de este convenio una parte de la citada finca, que mide 640 m², y no la finca en su totalidad, y que se sitúa entre el campo de fútbol de Punta Larga, El Barranco de Chipas, La Avenida de los Menceyes y la vía Este de acceso al Campo de fútbol.

Que al día de la fecha Las condiciones urbanísticas vigentes de dicha manzanas se derivan de las Normas Subsidiarias del 87 y son las siguientes:

- Tipología: Residencial Costera. Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 3 plantas.
- Edificabilidad Neta: 1,50 m²/m²
- Superficie de la parcela: 640 m²
- Edificabilidad Total: 960 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc

VIII.- Visto el Informe favorable a la documentación presentada de la Oficina Técnica Municipal de fecha el cual figura como **anexo nº 1.**

IX.- Que en aplicación de lo establecido en el artículo 236 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Administración de la Comunidad, y en concreto Los Municipios, podrán suscribir conjunta o separadamente y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en

procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de dicho texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de estos. Los convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser estas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.(Art. 236.3 b).

X.- Según lo dispuesto en el artículo 237.2 del mismo texto normativo, **cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación**, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del nº 3 del artículo 236 antes mencionado, **deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento**. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio debe elaborar una propuesta de texto definitiva del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos, o en su caso, renuncia. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona/s interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. (Art. 237.3).. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el Art. 237.4.

Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la **valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración.**(Art. 236.4).

En relación con lo anterior, el artículo 146 del mismo texto normativo, que regula la ejecución de parcelas y solares dispone que *"la ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas y solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Texto Refundido."*

XI.- MOTIVACIÓN DEL CONVENIO

a).- Respecto a la Edificabilidad

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General de Canarias, en su apartado 4º, modifica el apartado c) del artículo 34 de la LOTENC 1/2000 estableciendo para el suelo urbano consolidado un techo máximo de edificabilidad bruta para la edificación residencial en este caso de 1,20 m²/m².

"Art. 34. Los Planes Generales no podrán (...) establecer, al ordenar Suelo Urbano consolidado por la urbanización determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TESERIFE

habitantes ó 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie. " (redacción actual)

Dicha edificabilidad bruta de 1,20 m²/m² aplicado sobre cualquier sector urbanístico, con el nivel de cesiones que establece la LOTENC 1/2000 en su artículo 36, se convierte en parcela neta urbanística en una edificabilidad cercana a 3,00 m²/m².

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque de Punta Larga que son objeto del presente convenio se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², dicho aumento de edificabilidad no superaría en ningún caso el máximo previsto por dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003.

b).- Sobre el Uso Eficiente del Suelo Urbano.

En atención a las disposiciones contenidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el modelo territorial que en las mismas se contempla comporta la profundización en el principio de ahorro y uso eficiente de los recursos, especialmente en materia de suelo, (Directriz 3). El modelo territorial básico supone el desarrollo de núcleos de población más compactos en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana (Directriz 48.2.d).

De este modo, y como estrategias de transformación territorial, la Directriz 55 establece, entre otras, la **concentración de densidades así como la implantación de áreas de renovación urbanas**, tanto de carácter puntual como intermedio, **orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura**. En concordancia con ello, el capítulo VI de las Directrices que contempla el uso eficiente del suelo urbano, en su Directriz 72 establece que el planeamiento general delimitará como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial que careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de las zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. El Planeamiento justificará las densidades y edificabilidades utilizadas como referencia para la delimitación de las diferentes áreas, de acuerdo con sus respectivas características morfológicas.

En el supuesto que nos ocupa, lo anterior sería de plena aplicación, tanto a efectos de edificabilidad, (dado que existen varias parcelas en la Avenida de Los Menceyes que superan los 2,00 m²/m² de edificabilidad neta,) como a efectos morfológicos dado que se propone subir de las 3 a las 4 plantas, para uniformizar las alturas de edificación del tramo de la Rambla de los Menceyes entre el Sector

Urbanizable de Punta Larga y el Sector de la Fuente, al objeto de nivelar sus coronaciones con 4 plantas de altura.

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Campo de Fútbol de Punta Larga se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², el aumento de edificabilidad que se propone no superaría en ningún caso el máximo previsto para dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, como ya he quedado expuesto.

Finalmente, en relación al convenio que se suscribe, resulta necesario aclarar que tal y como dispone el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 15 febrero 1994, 2 diciembre 1996 y 28 septiembre 1998, son lícitos los Convenios de Planeamiento en los que la Administración se compromete a modificar o realizar un instrumento de Planeamiento en determinado sentido, como sería un reconocimiento de mayor edificabilidad, a cambio de las prestaciones del particular (como sería la entrega de dinero o bienes, pero siempre que se respete el ordenamiento jurídico, el interés general, y los principios de una buena administración para lograr la mejor administración posible.

En este sentido está previsto que el importe que se obtenga a través de la firma del presente convenio se destine a equipamientos municipales deportivos, sociales y educativos.

XII.-Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la firma del presente convenio urbanístico. Por lo anterior, los señores comparecientes, en la representación que ostentan, acuerdan:

- III -

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: COMPROMISO

De un lado D JUAN MESA BAUTE, en representación de la entidad PROMOTORA ARAYA PLAZA, S.L., como propietaria de la parcela nº K2 del ASU- 1B y de otro D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, en concepto de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, mediante el presente documento formalizan el CONVENIO URBANÍSTICO que afecta a la referida parcela perteneciente al ámbito A.S.U.-1-B asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

Es objeto de este convenio una parte de la citada finca, que mide 640 m2, y no la finca en su totalidad, que se sitúa entre el campo de fútbol de Punta Larga, El Barranco de Chipas, La Avenida de los Menceyes y la vía Este de acceso al Campo de fútbol.

SEGUNDA: OBJETO:

A los efectos de formalización del presente convenio, el Ayuntamiento de Candelaria se obliga a **aumentar la edificabilidad neta de una parte de la parcela**



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

descrita en el expositivo de este convenio, que pasa de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m². La parte de dicha parcela a la que se le aplicarán las cláusulas de este convenio mide 640 m² y aparece definida en el plano que se adjunta a la solicitud inicial presentada por D. Juan Mesa Baute con fecha 9 de Marzo de 2006 e identificada como parcela nº 3.

Dicho aumento de edificabilidad neta se traduce en un aumento de la edificabilidad total de la parcela, que pasa a ser de 1280 m², traduciéndose en un aumento del número de plantas permitidas, que pasaría a 4 en lugar de 3.

En este sentido, Las condiciones urbanísticas propuestas para la referida parcela por este convenio a incluir en el Plan General de Ordenación en trámite de Aprobación Inicial son las siguientes:

- Tipología: Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 4 plantas.
- Edificabilidad Neta: 2,00 m²/m²
- Superficie de la parcela. 640 m²
- Edificabilidad Total: 1280 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc.

El incremento de edificabilidad de las parcelas, entre la edificabilidad inicial de las Normas Subsidiarias del 87 y la del PGO del 2004 es el siguiente:

- Superficie Parcelas: 640 m²
- Edificabilidad Neta NNSS: 1,50 m²/m²
- Edificabilidad Total NNSS: 960 m²
- Edificabilidad neta PGO: 2,00 m²/m²
- Edificabilidad Total PGO: 1280 m²
- Diferencia Edificabilidad: 320 m²

TERCERA: APORTACIÓN POR EL PROPIETARIO AL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA DE CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO.

Como contrapartida al compromiso que suscribe esta Administración, el propietario se compromete a la entrega a este Ayuntamiento de una CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO, cuyo importe total es el resultado de la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tienen atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración a tenor del artículo 236.4) del Decreto 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Protegidos de Canarias.

En este sentido, y del informe emitido por los servicios técnicos de la Corporación, el importe a abonar por el propietario sería el siguiente, calculado en la forma que se expone que es transcripción literal del citado informe de fecha 17 de marzo de 2006.

“ Estudiando el valor de terrenos de similares características al objeto del presente estudio, puede comprobarse que los precios de los mismos oscilan entre 280 y 320 €/m2 de repercusión de solar por cada metro cuadrado de edificación.

La disposición Adicional Segunda de la Ley de Directrices 19/2003 en su apartado 4º, modifica el apartado c) del artículo 34 de la LOTENC 1/2000 sobre los límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de los Planes Generales de Ordenación, estableciendo para el suelo urbano consolidado un techo máximo de edificabilidad bruta para la edificabilidad residencial de 1,20 m2/m2.

Dicha edificabilidad bruta de 1,20 m2/m2 aplicado sobre cualquier sector urbanístico, con el nivel de cesiones que establece la LOTENC 1/2000 en su artículo 36, se convierte en parcela neta urbanística con una edificabilidad superior a 3,00 m2/m2.

*La estimación de 300 €/m2 puede considerarse el valor real y de mercado en el momento actual, por lo que la propuesta de valoración realizada para el aumento de edificabilidad, recogido en el Convenio de tipo B (remitido su efectividad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le da soporte), es la siguiente: **320,00 m2 de edificabilidad por 300 €/m2 = 96.000 Euros.***

CONCLUSION: *Se informa FAVORABLEMENTE la presente valoración.”*

Según lo anterior, el propietario asumirá la obligación del pago que le corresponde según la anterior valoración, correspondiente al aumento de edificabilidad propuesto que corresponde la parcela. De la cantidad resultante se establece la siguiente forma de pago a los efectos de hacer efectivo el compromiso que se suscriba con esa Corporación.

- El 50% de dicho importe se entregará a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General del Municipio que actualmente se encuentra en tramitación, dando un plazo máximo de **10 días** desde la fecha de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. **El resto del importe total deberá garantizarse mediante la presentación de aval o fianza**
- Dicho aval será devuelto una vez sea aportado el resto del importe pendiente de pago correspondiente al 50% del total en el momento de concederse la correspondiente licencia de obras necesaria para materializar el aumento de edificabilidad objeto del presente convenio.

CUARTA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma. Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.

El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Pleno de la Corporación, y deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la/s persona/s interesada/s, privadas o públicas. Transcurrido el plazo sin que la firma hay tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

El convenio que se propone surtirá efectos desde la firma de su texto definitivo, **No obstante lo anterior, quedará condicionada su efectividad a la terminación de las obras de urbanización que quedaran pendientes en el ámbito delimitado del ASU. 1-B, que en todo caso deberán estar concluidas a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.**

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 6 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, la Secretaria Accidental, que doy fe.

El ALCALDE
D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO

D. JUAN MESA BAUTE
rep PROMOTORA ARAYA PLAZA, S.L.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL
DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN

En Candelaria, a 31 de enero de 2004, comparecen:

- De una parte: D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, como Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria, y

- De otra parte:

DÑA. MARIA EUGENIA PLASENCIA ROMERO, mayor de edad, provista de NIF nº 78.569.871-P, como representante de **D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA CARMEN ROMERO RIOBUENO**, con domicilio a efecto den notificaciones en Candelaria, Vía Costera, Conjunto Residencial Acaymo, vivienda 41.

Da fe del acto la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Candelaria, **DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA**.

-I-

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

- D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto.

- DÑA. MARIA EUGENIA PLASENCIA ROMERO, mayor de edad, provista de NIF nº 78.569.871-P, como representante de **D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA CARMEN ROMERO RIOBUENO**, tal y como acredita en el documento que se adjunta.

-II-

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL CONVENIO

Los intervinientes exponen:

I., -Que en el Pleno celebrado por el Ayuntamiento de fecha 4/12/98 se aprobó definitivamente expediente de redelimitación de la unidad de actuación denominada



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

ASU 1-Punta Larga, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Como consecuencia de esta redelimitación se aprueba en la misma fecha la división del mencionado ASU y la formación de dos nuevas unidades de actuación denominadas ASU-1 A y ASU-1-B.

II.- Redelimitada la nueva unidad de actuación denominada ASU-1-B, la propiedad presenta a la Administración Municipal el Proyecto de Compensación y el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 12/06/1999, aprobó definitivamente, en los mismos términos que la aprobación inicial el expediente de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de de Compensación del ASU-1-B, Punta Larga-Las Arenas, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. En el punto 3 de dicho acuerdo se aprueba el Proyecto de Compensación presentado por los propietarios, así como la adjudicación de parcelas resultantes presentada por los mismos.

III.- El Proyecto de Compensación se realizó en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas mediante acuerdo de 17 de noviembre de 1987 de la CUMAC y definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de diciembre de 1998.

IV.- La totalidad de los propietarios acordaron voluntariamente presentar al Ayuntamiento el Proyecto de Compensación a fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida unidad de actuación lo que supone la integración o agrupación del conjunto de fincas comprendidas en dicha unidad para su nueva división, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda.

De este modo, y en relación al convenio a suscribir que interesa, se adjudicaron a los siguientes propietarios las parcelas que a continuación se relacionan.

<u>MANZANAS</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>CALIFICACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE</u>
F	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A., Y ANTONIO PLASENCIA Y ESPOSA , COMO PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	14.348 m2
G1	SE ADJUDICA EN PROINDIVISO A D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA. CARMEN ROMERO RIOBUENO EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	10.941 m2
G2	MARÍA TOLEDO TORRES EN CONCEPTO DE PROPIETARIA INCORPORADA A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	571 m2
G3	VICTORIA CHICO BAUTE EN CONCEPTO DE PROPIETARIAS INCORPORADA A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	686 m2
G4	AURELIO BAUTE CHICO EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA	546 m2
G6	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS INCORPORADOS A LA JUNTA DE	EDIFICACIÓN ABIERTA	567 m2



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

	COMPENSACIÓN		
G7	PILAR PÉREZ CABRERA	EDIFICACIÓN ABIERTA	1325 m2

Con posterioridad a tales adjudicaciones se han producido transmisiones de titularidad de algunas de las parcelas referidas, quedando el cuadro de titularidades como se expone seguidamente:

<u>MANZANAS</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>CALIFICACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE</u>
F	Adjudicada en proindiviso a PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. Y A D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA CARMEN ROMERO RIOBUENO en concepto de propietarios incorporados a la Junta de compensación. PPI 45,5467661 %, y para D. Antonio Plasencia y Dña Carmen 54,4532339%. FINCA REGISTRAL Nº 22571	EDIFICACIÓN ABIERTA	14.348 m2
G1	CARLACAND, SOCIEDAD LIMITADA. Le pertenece según escritura de elevación a público de acuerdo sociales de aumento de capital y red denominación de la cifra del capital otorgada por la Compañía Mercantil en S/C de Tenerife el 1 de junio de 2000 ante en notario D. Fernando González de Vallejo González, con el nº 1917 de su protocolo. Se aporta a la sociedad como aportación de bienes inmuebles a los efectos de ampliación del capital de la misma. FINCA REGISTRAL Nº 22573	EDIFICACIÓN ABIERTA	10.941 m2
G2	HEREDEROS DE MARÍA TOLEDO TORRES. Les pertenece en su calidad de herederos de D. Francisco Hernández Morales, quien otorgó testamento formalizado en escritura pública de 30 de abril de 1975 ante el notario D. Federico Nieto Viejobueno, con el número 960 de su protocolo. Quien a su vez había heredado de la difunta y titular originaria Dña María Toledo Torres, (que lo era en concepto de propietaria incorporada a la Junta de Compensación.) en virtud de testamento formalizado en escritura pública ante el notario Federico Nieto Viejobueno el 30 de abril de 1975, bajo el nº 961 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22575	EDIFICACIÓN ABIERTA	571 m2
G3	PROMOTORA PUNTA LARGA S.A. Adquirió la parcela en virtud de Escritura de segregación y compraventa otorgada ante el notario D. Fernando González de Vallejo González, como sustituto y para el protocolo de D. Nicolás Quintana Plasencia, con el nº 826 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22577	EDIFICACIÓN ABIERTA	686 m2
G4	AURELIO BAUTE CHICO en concepto de propietario incorporado a la Junta de Compensación. FINCA REGISTRAL Nº 22579	EDIFICACIÓN ABIERTA	546 m2
G6	PROMOTORA PUNTA LARGA, S.A. en concepto de propietario incorporado a la Junta de Compensación. FINCA REGISTRAL Nº 22583	EDIFICACIÓN ABIERTA	567 m2
G7	PROMOTORA ARAYA PLAZA, S.L., Adquirió la parcela en virtud de PERMUTA formalizada en Escritura de "permuta - herencia" otorgada ante el notario D. José María Delgado Bello el día 11 de abril de 2002, con el nº 1125 de su protocolo. FINCA REGISTRAL Nº 22585	EDIFICACIÓN ABIERTA	1325 m2

En el expediente del presente convenio urbanístico obra copia de los documentos antes referenciados aportados por los propietarios.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

V.- Que los arriba relacionados son actualmente propietarios de las citadas fincas incluidas dentro de la actuación en suelo urbano del A.S.U. número 1-B de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con las superficies indicadas La adjudicación inicial fue inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, inscripción primera; reparcelación y adjudicación, finca nº 22.561, de fecha 5 de mayo de 2000.

VI.- Superficie registral:

a) FINCA F

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 14384 m2 según registro.

Linderos: Norte, Calle En proyecto, Sur Calle en Proyecto, al Este con la Rambla de los Menceyes, y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22571 al folio 121 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

NOTA.- según reciente medición la parcela consta de 14.285 m2.

b) FINCA G-1

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 10.941 m2 según registro.

Linderos: Norte, Calle en proyecto, Sur, con Pilar Pérez Cabrera, Aurelio Baute Chico, Victoria Chico Baute, y María Toledo Torres, al Este, con Rambla de Los Menceyes, y al Oeste con Calle en Proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22573 al folio 123 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

NOTA.- según reciente medición la parcela consta de 10.986 m2.

c) FINCA G2

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 571 m2 según registro.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Linderos: Norte, con Promotora Punta Larga, S.A., al Sur, con Calle en proyecto, al Este con Rambla de los Menceyes, y al Oeste con Victoria Chico Baute.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22575 al folio 125 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

d) FINCA G-3

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 686 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga S.A., Sur, Calle en proyecto, al Este, María Toledo Torres, y al Oeste Aurelio Baute Chico.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22577 al folio 127 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

e) FINCA G-4

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 546 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga, S.A., Sur, Calle en proyecto, al Este, Victoria Chico Baute, y al Oeste Israel Pérez Arteaga.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22579 al folio 129 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

f) FINCA G-6

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:

Superficie: 567 m2 según registro

Linderos: Norte, Pilar Pérez Cabrera, Sur, Calle en Proyecto, al Este, con Israel Pérez Arteaga, y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22583 al folio 135 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

g) FINCA G-7

Referencia Registral: La mencionada parcela aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos siguientes:



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Superficie: 1325 m2 según registro

Linderos: Norte, Promotora Punta Larga, S.A., Sur, Israel Pérez Arteaga, al Este con Promotora Punta Larga, S.A., y al Oeste con Calle en proyecto.

Inscripción: Registro de la Propiedad número Uno de Santa Cruz de Tenerife, finca registral número 22585, al folio 137 del libro 280 de Candelaria, inscripción primera.

VII.- Que al día de la fecha Las condiciones urbanísticas vigentes de dichas manzanas se derivan de las Normas Subsidiarias del 87 y son las siguientes:

- Tipología: Residencial Costera. Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 3 plantas.
- Edificabilidad Neta: 1,50 m²/m²
- Superficie manzanas: 14.285 + 14.681 = 28.966 m²
- Edificabilidad Total: 43.449 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc

VIII.- Visto el Informe favorable a la documentación presentada de la Oficina Técnica Municipal de fecha 28 de enero de 2005 el cual figura como **anexo nº 1.**

IX.- Que en aplicación de lo establecido en el artículo 236 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Administración de la Comunidad, y en concreto Los Municipios, podrán suscribir conjunta o separadamente y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de dicho texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de estos. Los convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser estas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.(Art. 236.3 b).

X.- Según lo dispuesto en el artículo 237.2 del mismo texto normativo, **cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación**, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del nº 3 del artículo 236 antes mencionado, **deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.** Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio debe elaborar una propuesta de texto definitiva del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos, o en su



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

caso, renuncia. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona/s interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. (Art. 237.3).. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el Art. 237.4.

Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la **valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración.**(Art. 236.4).

En relación con lo anterior, el artículo 146 del mismo texto normativo, que regula la ejecución de parcelas y solares dispone que *"la ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas y solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Texto Refundido."*

XI.- MOTIVACIÓN DEL CONVENIO

a).- Respecto a la Edificabilidad

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices de Ordenación General de Canarias, en su apartado 4º, modifica el apartado c) del artículo 34 de la LOTENC 1/2000 estableciendo para el suelo urbano consolidado un techo máximo de edificabilidad bruta para la edificación residencial en este caso de 1,20 m²/m².

"Art. 34. Los Planes Generales no podrán (...) establecer, al ordenar Suelo Urbano consolidado por la urbanización determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes ó 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie. " (redacción actual)

Dicha edificabilidad bruta de 1,20 m²/m² aplicado sobre cualquier sector urbanístico, con el nivel de cesiones que establece la LOTENC 1/2000 en su artículo 36, se convierte en parcela neta urbanística en una edificabilidad cercana a 3,00 m²/m².

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque de Punta Larga que son objeto del presente convenio se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

m²/m² a 2,00 m²/m², dicho aumento de edificabilidad no superaría en ningún caso el máximo previsto por dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003.

b).- Sobre el Uso Eficiente del Suelo Urbano.

En atención a las disposiciones contenidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el modelo territorial que en las mismas se contempla comporta la profundización en el principio de ahorro y uso eficiente de los recursos, especialmente en materia de suelo, (Directriz 3). El modelo territorial básico supone el desarrollo de núcleos de población más compactos en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana (Directriz 48.2.d).

De este modo, y como estrategias de transformación territorial, la Directriz 55 establece, entre otras, la **concentración de densidades así como la implantación de áreas de renovación urbanas**, tanto de carácter puntual como intermedio, **orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura**. En concordancia con ello, el capítulo VI de las Directrices que contempla el uso eficiente del suelo urbano, en su Directriz 72 establece que el planeamiento general delimitará como suelo de renovación urbana las áreas de suelo urbano con destino residencial que careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, presenten una densidad o edificabilidad notablemente inferior a las propias de las zonas urbanísticas similares dentro del propio núcleo. El Planeamiento justificará las densidades y edificabilidades utilizadas como referencia para la delimitación de las diferentes áreas, de acuerdo con sus respectivas características morfológicas.

En el supuesto que nos ocupa, lo anterior sería de plena aplicación, tanto a efectos de edificabilidad, (dado que existen varias parcelas en la Avenida de Los Menceyes que superan los 2,00 m²/m² de edificabilidad neta,) como a efectos morfológicos dado que se propone subir de las 3 a las 4 plantas, para uniformizar el frente de fachada entre las referidas parcelas y la edificación propuesta en el Sector Urbanizable colindante de la Fuente.

Comoquiera que en las referidas parcelas colindantes al Parque Punta Larga se ha incrementado la edificabilidad neta de 1,50 m²/m² a 2,00 m²/m², el aumento de edificabilidad que se propone no superaría en ningún caso el máximo previsto para dicha Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, como ya he quedado expuesto.

Finalmente, en relación al convenio que se suscribe, resulta necesario aclarar que tal y como dispone el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 15 febrero 1994, 2 diciembre 1996 y 28 septiembre 1998, son lícitos los Convenios de



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Planeamiento en los que la Administración se compromete a modificar o realizar un instrumento de Planeamiento en determinado sentido, como sería un reconocimiento de mayor edificabilidad, a cambio de las prestaciones del particular (como sería la entrega de dinero o bienes, pero siempre que se respete el ordenamiento jurídico, el interés general, y los principios de una buena administración para lograr la mejor administración posible.

En este sentido está previsto que el importe que se obtenga a través de la firma del presente convenio se destine a equipamientos municipales deportivos, sociales y educativos.

XII.-Que ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la firma del presente convenio urbanístico. Por lo anterior, los señores comparecientes, en la representación que ostentan, acuerdan:

- III -

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: COMPROMISO

De un lado, DÑA. MARIA EUGENIA PLASENCIA ROMERO como representante de D. ANTONIO PLASENCIA SANTOS Y DÑA CARMEN ROMERO RIOBUENO, propietarios en pro indiviso junto con la entidad Promotora Punta Larga, S.A. de la parcela F, y de otro D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO, en concepto de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Candelaria y en la representación legal del mismo, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO** que afecta a las parcelas F, G1, G2, G3, G4, G6, y G7 pertenecientes al ámbito A.S.U.-1-B asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

SEGUNDA: OBJETO:

A los efectos de formalización del presente convenio, el Ayuntamiento de Candelaria se obliga a **aumentar la edificabilidad neta de las parcelas F, y G1, G2, G3, G4, G6, y G7**, descritas en el expositivo de este convenio, que pasa de 1,50 m2/m2 a 2,00 m2/m2.

Dicho aumento de edificabilidad neta se traduce en un aumento de la edificabilidad total de las parcelas, que pasa a ser de 59498 m2, traducándose en un aumento del número de plantas permitidas, que pasaría a 4 en lugar de 3.



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

En este sentido, Las condiciones urbanísticas propuestas para las referidas parcelas por este convenio a incluir en el Plan General de Ordenación en trámite de Aprobación Inicial son las siguientes:

- Tipología: Edificación Abierta.
- Nº Máximo de Plantas: 4 plantas.
- Edificabilidad Neta: 2,00 m²/m²
- Superficie manzanas: 29.749 m²
- Edificabilidad Total: 59.498 m²
- Uso Principal: Residencial Colectivo.
- Usos Complementarios: comercial, oficinas, etc.

El incremento de edificabilidad de las parcelas, entre la edificabilidad inicial de las Normas Subsidiarias del 87 y la del PGO del 2004 es el siguiente:

- Superficie Parcelas: 28.966 m²
- Edificabilidad Neta NNSS: 1,50 m²/m²
- Edificabilidad Total NNSS: 43.449 m²
- Edificabilidad neta PGO: 2,00 m²/m²
- Edificabilidad Total PGO: 57.932 m²
- Diferencia Edificabilidad: 14.483 m²

TERCERA: APORTACIÓN POR LOS PROPIETARIOS AL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA DE CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO.

Como contrapartida al compromiso que suscribe esta Administración, los propietarios se comprometen a la entrega a este Ayuntamiento de una **CANTIDAD SUSTITUTORIA EN METÁLICO**, cuyo importe total es el resultado de la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tienen atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente administración a tenor del artículo 236.4) del Decreto 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Protegidos de Canarias.

En este sentido, y del informe emitido por los servicios técnicos de la Corporación, los importes a abonar por cada uno de los propietarios serían los siguientes, calculados en la forma que se expone:

“El precio unitario de la repercusión de suelo en las zonas colindantes se sitúa en torno a los 300 €/m².

En función de dicha repercusión el valor total del aumento de la edificabilidad sería el siguiente:



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

$V = \text{Diferencia de Edificabilidad} \times \text{Repercusión}$

$$V = 14.483 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €} = 4.344.900 \text{ € (722.930.531 ptas.)}$$

El reparto según las 8 parcelas catastrales sería el siguiente:

RE F.	Propietario	Superficie (m ²)	Aumento Edif. neta (m ² /m ²)	Aumento Edif. (m ²)	Valor Aumento €
F	PPL + AP + CR	14.285	0,50	7.142	2.142.600
G1	CARLACAND, S.L.	10.986	0,50	5.493	1.647.900
G2	María Toledo Torres	571	0,50	286	85.800
G3	PPL	686	0,50	343	102.900
G4	Aurelio Baute Chico	546	0,50	273	81.900
G6	PPL	567	0,50	284	85.200
G7	P. Araya Plaza, S.L.	1.325	0,50	662	198.600
T	TOTAL	28.966	0,50	14.483	4.344.900

Según lo anterior, de la cantidad obtenida como resultado de la valoración, cada propietario asumirá la obligación del pago que le corresponda en proporción a las dimensiones de las parcelas de su propiedad antes descritas, y en concreto del aumento de edificabilidad propuesto que corresponde a cada parcela. De la cantidad resultante para cada uno de ellos se establece la siguiente forma de pago a los efectos de hacer efectivo el compromiso que se suscriba con esa Corporación.

- El 50% de dicho importe se entregará a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General del Municipio que actualmente se encuentra en tramitación, dando un plazo máximo de 10 días desde la fecha de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. **El resto del importe total deberá garantizarse mediante la presentación de aval o fianza**
- Dicho aval será devuelto una vez sea aportado el resto del importe pendiente de pago correspondiente al 50% del total en el momento de concederse la correspondiente licencia de obras necesaria para materializar el aumento de edificabilidad objeto del presente convenio.

CUARTA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma. **Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.**

El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Pleno de la Corporación, y deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la/s persona/s interesada/s, privadas o públicas. Transcurrido el plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

El convenio que se propone surtirá efectos desde la firma de su texto definitivo, **No obstante lo anterior, quedará condicionada su efectividad a la terminación de las obras de urbanización que quedaran pendientes en el ámbito delimitado del ASU. 1-B, que en todo caso deberán estar concluidas a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.**

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 6 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, la Secretaria Accidental, que doy fe.

EL ALCALDE
D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO

DÑA. MARIA EUGENIA PLASENCIA ROMERO,

LA SECRETARIA ACCIDENTAL
DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA



AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

de edificabilidad propuesto que corresponde a cada parcela. De la cantidad resultante para cada uno de ellos se establece la siguiente forma de pago a los efectos de hacer efectivo el compromiso que se suscriba con esa Corporación.

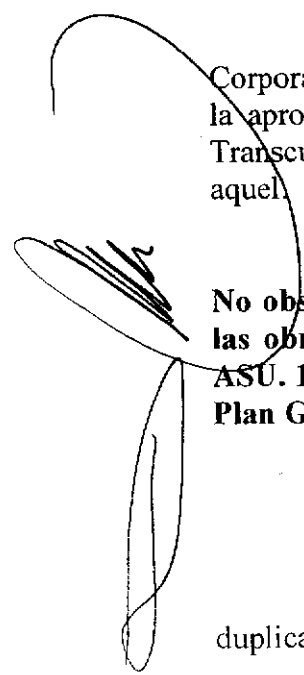
- El 50% de dicho importe se entregará a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General del Municipio que actualmente se encuentra en tramitación, dando un plazo máximo de **10 días** desde la fecha de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. **El resto del importe total deberá garantizarse mediante la presentación de aval o fianza**
- Dicho aval será devuelto una vez sea aportado el resto del importe pendiente de pago correspondiente al 50% del total en el momento de concederse la correspondiente licencia de obras necesaria para materializar el aumento de edificabilidad objeto del presente convenio.



CUARTA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a las modificaciones y adaptaciones técnicas precisas convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, incluyéndose su contenido en las determinaciones del futuro Plan General de Ordenación del Municipio a los efectos de que sea aprobado como parte del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma. **Tras la información pública, y a la vista de las alegaciones que se presenten, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio de la que se dará vista a la/s personas que hubieran negociado y suscrito el convenio para su aceptación, reparos o renuncia al mismo.**

El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Pleno de la Corporación, y deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la/s persona/s interesada/s, privadas o públicas. Transcurrido el plazo sin que la firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.



El convenio que se propone surtirá efectos desde la firma de su texto definitivo, **No obstante lo anterior, quedará condicionada su efectividad a la terminación de las obras de urbanización que quedaran pendientes en el ámbito delimitado del ASU. 1-B, que en todo caso deberán estar concluidas a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.**

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 6 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de

su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, la Secretaria
Accidental, que doy fe.

El ALCALDE
D. JOSÉ GUMERSINDO GARCÍA TRUJILLO

DÑA. MARÍA EUGENCIA PLASENCIA ROMERO

LA SECRETARIA ACCIDENTAL
DÑA. MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA