

Expediente nº: 2745/2019

Decreto de Alcaldesa - Presidenta con número y fecha establecidos al margen.

Procedimiento: Convenios Urbanísticos (Aprobación, Modificación o Extinción)

Asunto: Convenio urbanístico AUA-M7 Subida Araya exp. 2018/87

Fecha de iniciación: 2 de abril de 2019

DECRETO

Visto el informe jurídico con propuesta de resolución firmado por Olga Fernández Méndez-Bencomo con fecha 08/10/21 y conformado por María Pilar Chico Delgado con fecha 08/10/21, que transcrito literalmente dice:

“...INFORME JURIDICO

La Técnico Jurista Olga Fernández Méndez-Bencomo, en relación con el expediente arriba indicado, emite el siguiente informe debidamente conformado por la funcionaria M^a Pilar Chico Delgado.

ANTECEDENTES

Visto el expediente núm. 2745/2019 (expediente en papel 2018/87) tramitado en virtud de instancia presentada por D. ÁNGEL RODRIGUEZ MACHÍN (42052091H), en representación de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS S.L.U. (B38750295) con registro de entrada en el ayuntamiento de fecha 05/01/2018 y nº de registro 302, solicitando la aprobación del convenio para el desarrollo de la actuación urbanística AISLADA AUA-M7 SUBIDA DE ARAYA en este Termino municipal.

Vista la última propuesta de convenio de fecha 21 de junio de 2021, presentada en el Ayuntamiento con fecha 14 de julio de 2021 y número de registro 2021-E-RE-2558, tras realizarse un reajuste puntual del ámbito de la actuación urbanística delimitado por el plan General, derivado de la presentación por el interesado de un levantamiento topográfico, con una medición más precisa de la finca, que no excede del 5% y que no afecta a la superficie de parcelas privativas residenciales, ni a las parcelas de cesión obligatoria como son la zona verde y el peatonal; afectando únicamente a la superficie de viario, que en lugar de tener una afección de 112 m², la realidad física según el lindero noreste en contacto con el viario existente, es de 68,50 m².

Según ficha del PGO la superficie del ámbito es de 3.274 m², distribuidas de la siguiente manera: Superficie parcelas privativas de uso residencial (CJB) 2.311 m²; superficie cesión zona verde 418 m²; superficie cesión peatonal 433 m² y superficie cesión viario 112 m².

Tras el reajuste propuesto la superficie del ámbito es de 3.232 m², distribuidas de la siguiente manera: Superficie parcelas privativas de uso residencial (CJB) 2.311 m²;



superficie cesión zona verde 418 m²; superficie cesión peatonal 434,50 m² y superficie cesión viario 68,50 m².

Dicho reajuste no desvirtúa la ordenación prevista, cumpliendo con lo establecido en el artículo 18 del El Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

El objeto del presente convenio es la segregación de la finca inicial registral, de las parcelas privativas de uso residencial, la realización de las obras de urbanización necesarias para que el terreno adquiera la condición de solar y la cesión libre de cargas y gratuitamente al Ayuntamiento las fincas que se señalan en el mismo como zona verde, peatonal y viario.

Consta emitido informe técnico de fecha 27/07/2021, FAVORABLE a la propuesta de Convenio, cuyo tenor literal es del siguiente,

“...INFORME TECNICO PROPUESTA DE CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANISTICA AISLADA AUA-M7 SUBIDA DE ARAYA

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe, con respecto del convenio presentado con fecha 14 de julio de 2021 y número de registro 2021-E-RE-2558 La fecha final del convenio es de fecha 21 de junio de 2021

1. ANTECEDENTES:

El presente informe se emite respecto al documento de **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CANDELARIA**, aprobado definitivamente por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias con fecha 20 de julio de 2006 y 10 de noviembre de 2006. Quedando aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Candelaria en Pleno en sesiones celebradas el 20 de octubre de 2006, 30 de noviembre de 2006 y 17 de abril de 2006.

Entra en vigor, la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Candelaria, habiéndose publicado su aprobación definitiva en el BOCA de 10 de mayo de 2007, y publicada la normativa en el BOP de 17 de mayo de 2007, transcurridos los 15 días hábiles desde esta última publicación previstos por el art. 51.2 del Decreto 55/2006 de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, así como el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

A continuación, se relacionan con carácter general los parámetros de aplicación. Para lo no reflejado en este informe, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, Anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente.

El presente informe se emite sin perjuicio de cuantos informes y normativas sectoriales fueran preceptivos.

2. - DATOS DEL ÁMBITO. -

El ámbito se encuentra en un suelo Clasificado, Categorizado y Calificado como **SUELO URBANO CONSOLIDADO. CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB-2. 0,70 .RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (U)**

Según ficha de ordenación pormenorizada del documento nº 9c (Suelo urbano II) del Plan General de Ordenación Urbana.



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA EN SUELO URBANO

AUA-M7 Subida Araya 4

Noviembre 2006



DATOS GENERALES

Localización: Hoya de Cartas, Araya
Estructura de la Propiedad: 1 Parcela Catastral
Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo abancalado abandonado
Situación Urbanística Vigente (NNSS 87): Suelo Urbano en Ciudad Jardín y parte en Suelo Rústico General
Delimitación PIOT: Protección Económica 1

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas): Ciudad Jardín Intensiva CJB-2
Uso Principal: Residencial (U)
Superficie Ámbito: 3274 m²
Edificabilidad Neta: 0,494 m²/m²
Zona Verde: 418 m²
Viario: 112 m²
Peatonal: 433 m²
Total Cesiones + Viario: 530 m²

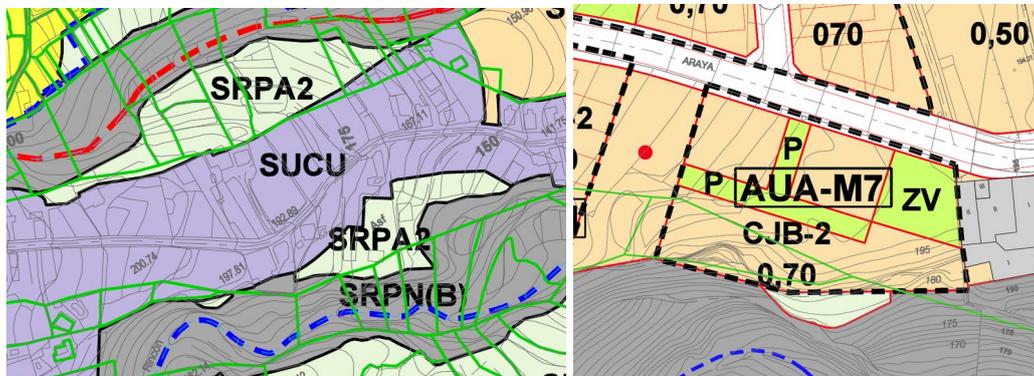
| Parcelas Residenciales | Nº Parcela | Tipología | Nº Plantas | Superficie | Edif. Neta | Edif. Total | Viviendas | Habitantes |
|------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-------------|-----------|------------|
| | 1 | CJB | 2 | 2311 | 0,70 | 1618 | 12 | 37 |
| Total | | | | 2311 | | 1618 | 12 | 37 |

| Zona Verde | Nº Parcela | Superficie |
|------------|------------|------------|
| | 2 | 418 |
| Total | | 418 |

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Adaptación a la topografía y al viario circundante.
- El Ayto. definirá las condiciones de urbanización de la zona verde en el Convenio.
- Muro de piedra a borde de barranco.



Una vez revisados los datos de la ficha, se comprueba que estos coinciden gráficamente con las superficies que se recogen en el Plan General de Ordenación Urbana, se comprueba tanto la superficie total del ámbito como las parcelas destinadas a residencial y viario. Resultando de la siguiente manera:

| SUPERFICIE PARCELA RESIDENCIAL | SUPERFICIE DESTINADA A PEATONAL | SUPERFICIE DESTINADA A ZONA VERDE | SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO | SUPERFICIE DEL ÁMBITO |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 2311 m ² | 433 m ² | 418 m ² | 112 m ² | 3274 m ² |



3. INFORME :

3.1. Antecedentes: Propiedades que integran la AUA-M7 Araya 4 y reajuste del ámbito

La totalidad de la actuación urbanística aislada pertenece a un propietario único, D. Ángel Rodríguez Machín, provisto con DNI 42.052.091 H, en representación de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS S.L.U

Según levantamiento topográfico aportado por la propiedad, se propone un reajuste del ámbito de la actuación, el cual no excede del 5% y no afecta a la superficie de parcelas privativas residenciales, ni a las parcelas de cesión obligatoria como son la zona verde y el peatonal; afectando únicamente a la superficie de viario ya que en lugar de tener una afección de 112 m² la realidad física según el lindero noreste en contacto con el viario existente, es de 68,55 m²

Tras el reajuste propuesto la superficie del ámbito es de 3.232 m², distribuidas de la siguiente manera: Superficie parcelas privativas de uso residencial (CJB) 2.310,82 m²; superficie cesión zona verde 418,03 m²; superficie cesión peatonal 434,60 m² y superficie cesión viario 68,55 m²

| SUPERFICIE PARCELA RESIDENCIAL | SUPERFICIE DESTINADA A PEATONAL | SUPERFICIE DESTINADA A ZONA VERDE | SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO | SUPERFICIE DEL AMBITO |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 2310, 82m2 | 434,60 m2 | 418,03 m2 | 68,55m2 | 3232 m2 |

3.2. Propuesta de Convenio que aporta la propiedad:

3.2.1) DESCRIPCION DE LA FINCA INICIAL :

A). Propiedad de **D. ANGEL RODRIGUEZ MACHÍN**, en representación de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS S.L.U

PARTE URBANA Y PARTE RUSTICA.- TROZO DE TERRENO O SOLAR sito en término municipal de Candelaria, pago de Araya, calle Chijerno, donde ostenta el número el número 67 de gobierno.

Tiene una superficie de **TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (3.232 m²)**. Linda: Norte, en realidad noroeste, con calle de su situación por la que tiene su entrada; sur, con parcela 96 del polígono 15 de titular desconocido; Este, en parte con finca número 63 de la calle Chijerno de don Cenobio Antonio Izquierdo Rodríguez y en parte con la citada parcela 96 del polígono 15; y Oeste, en parte con la finca número 77 de la calle Chijerno de Susaelsa Canarias S.L. y en parte con la parcela 200 del polígono 15 de Susaelsa Canarias S.L

TITULO: Adquirida en propiedad por la entidad mercantil **ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.**, en virtud de la escritura de compraventa autorizada por el Notario D. Fernando González de Vallejo González, en fecha de otorgamiento 10 de diciembre de 2003, con el número 4.591 de su Protocolo. y posterior escritura de coordinación de descripción literaria de finca autorizada por el Notario D. Nicolás Quintana Plasencia, en fecha 20 de febrero de 2019, con el número 393 de su Protocolo.



INSCRIPCIÓN: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Santa Cruz de Tenerife al Tomo 2.170, Libro 355, Folio 194, **Finca número 19.226**, inscripción 2ª con fecha 06 de julio de 2020.

REFERENCIA CATASTRAL: Identificada con dos parcelas catastrales 4476503CS6347N0001ZZ y 4476503CS6347N0000BB con una superficie total de 3.232 m²

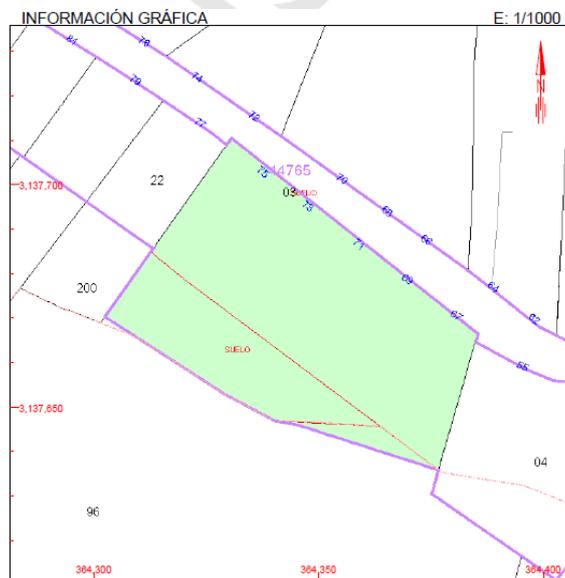
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4476503CS6347N0000BB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

| | |
|--|--|
| LOCALIZACIÓN | |
| CL CHIJERNO 67 | |
| 38540 CANDELARIA [ARAYA] [S.C. TENERIFE] | |
| USO PRINCIPAL | AÑO CONSTRUCCIÓN |
| Agrario [Pastos 02] | -- |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] |
| 100,000000 | -- |

PARCELA CATASTRAL

| | | |
|--|---|----------------------|
| SITUACIÓN | | |
| CL CHIJERNO 67 | | |
| CANDELARIA [ARAYA] [S.C. TENERIFE] | | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] | TIPO DE FINCA |
| 0 | 3.232 | Suelo sin edificar |



3.2.2) DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES:

CESIONES GRATUITAS:

De la finca inicial nº19.226 anteriormente descrita, se segregan y se ceden en el presente convenio, libres de cargas y gratuitamente al Ayuntamiento las fincas que a continuación se describen, y para las cuales se presta conformidad para la inscripción de representación gráfica:



Parcela Urbana 2. Solar con una superficie de CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS (418,03 m²). Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364384.2293 3137665.9809 364370.9140 3137676.0181 364358.8805 3137660.0434 364358.8744 3137660.0353 364378.9387 3137644.9251 364379.2478 3137646.1555 364384.2293 3137665.9809, y linda: Al Norte, con calle Chijerno; Al Sur, con la parcela 1.3; Al Este, con inmueble cuya referencia catastral es 4476504CS6347N0001UZ; y Al Oeste, con la parcela 1.2.

Uso: Zona Verde,
Carga Urbanística: 0%
Propiedad: Ayuntamiento de Candelaria

Peatonal

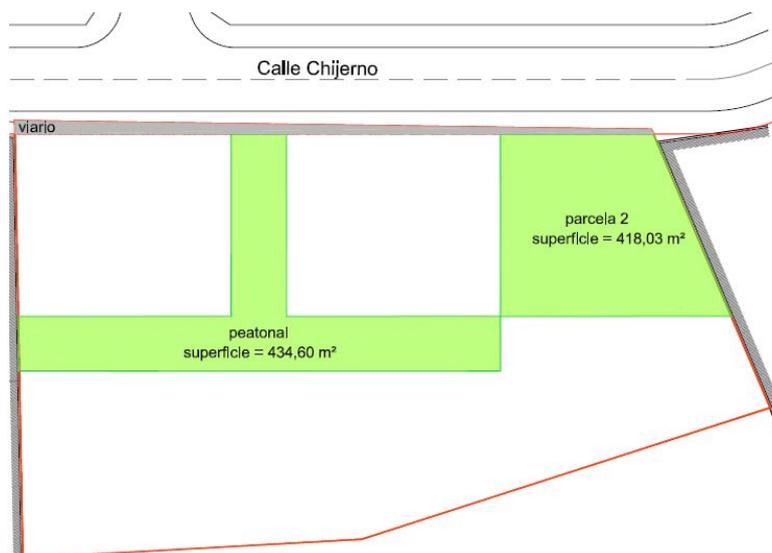
Con una superficie de **CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS (434,60 m²)**. Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364352.3033 3137690.0372 364347.5109 3137693.6472 364335.4714 3137677.6644 364316.9717 3137691.5999 364313.4514 3137686.7399 364355.2644 3137655.2429 364358.8804 3137660.0434 364340.2638 3137674.0544 364352.3033 3137690.0372, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno, y en otra parte con la parcela 1.1 y la parcela 1.2; Al Sur, con las parcelas 1.4, 1.5 y 1.6; Al Este, con la parcela 1.2 y la parcela 1.3; y Al Oeste, con la parcela 1.1 y con inmueble cuya referencia catastral es 4476522CS6347N0001MZ.

Uso: Infraestructura viaria
Carga Urbanística: 0%
Propiedad: Ayuntamiento de Candelaria

Viario

Con una superficie de **SESENTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (68,55 m²)** Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364329.5789 3137708.9944 364328.7166 3137707.8047 364347.5109 3137693.6472 364370.9140 3137676.0181 364384.2293 3137665.9809 364384.2308 3137665.9868 364384.3647 3137666.5200 364329.5789 3137708.9944, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno; Al Sur, con peatonal de la actuación urbanística aislada y en otra parte con las parcelas 1.1 y 1.2 y la parcela 2; Al Este, con la calle Chijerno; y Al Oeste, con la calle Chijerno





PARCELAS EDIFICABLES:

De la finca inicial registral nº19.226 se segregan en el presente convenio las siguientes fincas, a nombre de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U, y para las cuales se presta conformidad para la inscripción de representación gráfica:

Parcela 1.1

Solar con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (467,15 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364328.7166 3137707.8047 364316.9717 3137691.5999 364335.4714 3137677.6644 364347.5109 3137693.6472 364328.7166 3137707.8047, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno; Al Sur, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Este, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Oeste, con inmueble cuya referencia catastral es 4476522CS6347N0001MZ

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 327,01 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U

Parcela 1.2

Solar con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON DOCE DECÍMETROS CUADRADOS (466,12 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364352.3033 3137690.0372 364340.2638 3137674.0544 364358.8805 3137660.0434 364370.914 3137676.0181 364352.3033 3137690.0372, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno; Al Sur, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Este, con la parcela 2; Al Oeste, con peatonal de la actuación urbanística aislada.



Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 326,28 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U

Parcela 1.3

Solar con una superficie de CUATROCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (413,08 m²). Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364358.8744 3137660.0353 364347.1081 3137644.4153 364376.2839 3137634.3595 364378.9387 3137644.9251 364358.8744 3137660.0353 , y linda: Al Norte, con la parcela 2, zona verde; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con inmueble cuya referencia catastral es 4476504CS6347N0001UZ; y Al Oeste, en parte con el peatonal de la actuación urbanística aislada, y en otra parte con la parcela 1.4.

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 289,16 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

Parcela 1.4

Solar con una superficie de TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (308,51 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364355.2644 3137655.2429 364340.3279 3137666.4942 364329.0975 3137651.5856 364332.0666 3137649.5995 364347.1081 3137644.4153 364355.2644 3137655.2429, y linda: Al Norte, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con la parcela 1.3; y Al Oeste, con la parcela 1.5.

Condiciones de la edificación: .

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 215,96 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

Parcela 1.5

Solar con una superficie de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TRECE DECÍMETROS CUADRADOS (341,13 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364326.1104 3137677.2041 364314.2793 3137661.4980 364329.0975 3137651.5856 364340.3279 3137666.4942 364326.1104 3137677.2041, y linda: Al Norte, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad



de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con la parcela 1.4; y Al Oeste, con la parcela 1.6.

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 238,79 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

Parcela 1.6

Solar con una superficie de TRESCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (314,83 m²). Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364313.4500 3137686.7409 364301.3991 3137670.1140 364314.2793 3137661.4980 364326.1104 3137677.2041 364313.4500 3137686.7409, y linda: Al Norte, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con la parcela 1.5; y Al Oeste, en parte con inmueble cuya referencia catastral es 4476522CS6347N0001MZ, y en otra parte con 38011A015002000000QR

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

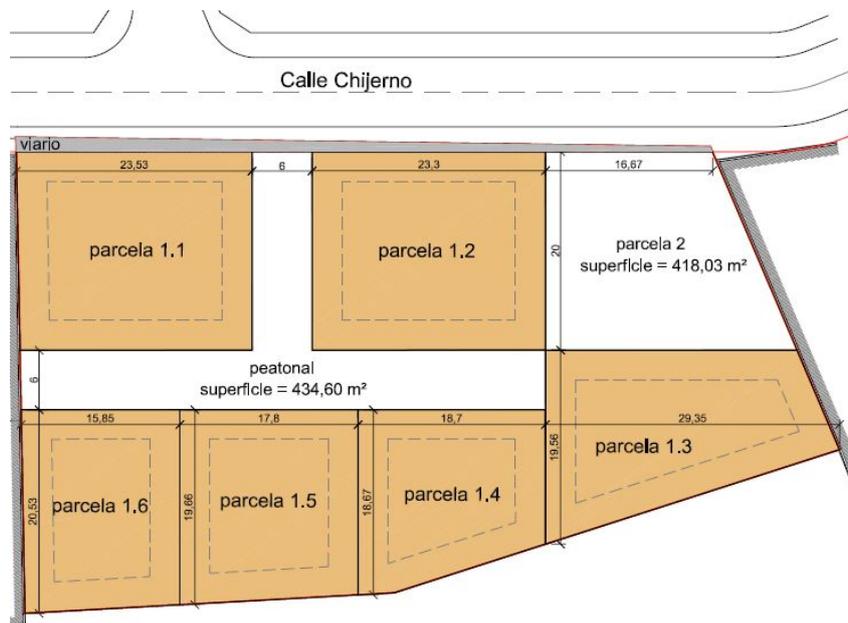
Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 220,38 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

| Levantamiento Topográfico | | 3,232 m ² | |
|--|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Titularidad | Privada | Pública | |
| Suelo Urbano Residencial (CJB) Parcela 1 | | | |
| Parcela 1.1 | 467,15 m ² | | |
| Parcela 1.2 | 466,12 m ² | | |
| Parcela 1.3 | 413,08 m ² | | |
| Parcela 1.4 | 308,51 m ² | | |
| Parcela 1.5 | 341,13 m ² | | |
| Parcela 1.6 | 314,83 m ² | | |
| Zona Verde (ZV) Parcela 2 | | | 418,03 m ² |
| Peatonal (P) | | | 434,60 m ² |
| Sistema General Vialro Vialro | | | 68,55 m ² |
| TOTAL PARCELAS PRIVADAS Suelo Urbano Residencial (CJB) | 2.310,82 m² | | |





3.2.4 COMPROMISOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

La propiedad firmante, a entidad mercantil ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U, asume el compromiso de urbanizar la Zona Verde incluida en el ámbito de la Actuación Urbanística Aislada, conforme a las condiciones de terminación que figuren en el Proyecto de Urbanización, y de acuerdo a lo previsto en la ficha del ámbito, en particular la ejecución de muro de piedra a borde de barranco, así como el resto de las obras de urbanización necesarias para que el terreno adquiera la condición de solar, autorizándose a urbanizar simultáneamente a la ejecución de la edificación. cumpliendo con los requisitos establecidos en el Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y sus reglamentos de desarrollo.

Al autorizarse la urbanización y edificación simultánea en suelo urbano consolidado, la propiedad firmante se compromete a ejecutar las obras de urbanización a medida que se vayan edificando las parcelas, así como a la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá las obras que afecten a la vía o vías a que da frente la parcela a edificar y la ejecución de la zona verde.

La entidad mercantil ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la recepción municipal y su consiguiente integración en el patrimonio municipal, previa aceptación por parte del Ayuntamiento de Candelaria, de que las obras se han llevado a cabo con los criterios de calidad, durabilidad y adecuada elección del mobiliario urbano identificados en el Proyecto de Urbanización.



4. CONCLUSIONES. -

Se informa **FAVORABLEMENTE** las cesiones propuestas, así como la parcelación ajustándose todas las parcelas resultantes a los parámetros según tipología...”

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. <<Artículo 288 Concepto, principios, objeto y límites

1. La Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, 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 esta ley, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La habilitación a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de estas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el apartado anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad>>.

El Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

Artículo 18 Requisitos para delimitar unidades de actuación.7

Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante en el que se integra, en el supuesto de que este ostentara la clasificación de urbano o urbanizable. Si el suelo colindante al que se integra la parte excluida fuera rústico, tendrá el régimen jurídico de esta clase y categoría de suelo, salvo que el suelo excluido cuente con los servicios urbanísticos propios del suelo urbano.

8. Solo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se desvirtúe la ordenación prevista en la actuación urbanística y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación de este.



Artículo 49 Concepto, principios, objeto y límites.

La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a dicha Ley, 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 tanto para la aprobación de instrumentos de planeamiento como de ejecución de los mismos, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones, sobre la base y el respeto de los principios de transparencia y publicidad.

2. En los procedimientos de ejecución del planeamiento, los convenios urbanísticos constituyen instrumentos suscritos entre la Administración actuante y los particulares titulares del terreno afecto a un ámbito, sector o unidad de actuación o, en su caso, con la entidad urbanística encargada de la gestión en el que, además, de posibilitar la transformación registral del suelo afecto, se contienen pactos y condiciones para proceder a la ejecución de la urbanización así como la recepción y conservación de la misma.

3. Los convenios urbanísticos podrán realizar adaptaciones de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias.

Artículo 50 Contenido de los convenios

1. En atención a lo previsto en el [artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio](#), del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el marco de la legislación básica sobre convenios de cooperación, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.

b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el [artículo 218 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#).

c) En los convenios de ejecución de planeamiento, además, las determinaciones a las que se refiere este reglamento para las propias del sistema de ejecución en que se inserte o, en su caso, las contenidas en este reglamento para la ejecución privada de actuaciones en medio urbano.

d) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar la gestión y ejecución del mismo, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.

e) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. Se deberá siempre en caso de monetización acompañar la pertinente valoración.

f) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación



de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los [artículos 19 y 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio](#), del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.

g) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios pocos significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de la ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

h) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se registrarán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo, así como en lo especificado en este reglamento para dichas actuaciones.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el [artículo 213 a 218 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#) sobre la documentación y alcance de los mismos al presentar las iniciativas privadas, con el fin de facilitar la inscripción registral mediante un único documento, los convenios de gestión que se presenten podrán incorporar la restante documentación de la iniciativa.

4. La certificación por el Secretario Municipal expedida con el contenido establecido en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por [Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio](#), o norma que lo sustituya, del acuerdo de aprobación definitiva del convenio urbanístico de junto con los documentos anexos, será título inscribible.

Artículo 51 Celebración y perfeccionamiento de los convenios

1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la comunidad autónoma o en el de la provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. 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, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.



5. En el supuesto de actuaciones urbanísticas que afecten a propietario único, el convenio urbanístico podrá simultáneamente ostentar la condición de convenio tramitado con la aprobación del instrumento de ordenación y convenio de ejecución de la misma, para lo cual deberá tener el contenido propio de ambas modalidades y someterse al procedimiento de información pública, conteniendo el texto íntegro del convenio y sus anexos que habrá de haber sido aprobado inicialmente de forma expresa con anterioridad. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, a su vez deberá contener la aprobación definitiva del convenio y sus anexos en el supuesto que coincida la Administración encargada de la aprobación del instrumento de planeamiento con la Administración actuante. En otro caso, la Administración actuante deberá proceder a la aprobación del convenio y sus anexos en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Artículo 52 Competencia para la aprobación de los convenios

1. Los convenios preparatorios de la modificación del planeamiento territorial y urbanístico deberán ser aprobados por el mismo órgano que tenga que realizar la modificación del planeamiento.

2. El resto de los convenios serán aprobados:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la comunidad, con excepción de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.

b) Por el Consejo Rector de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, cuando hayan sido suscritos inicialmente por el director ejecutivo de esta.

c) Por el Pleno del cabildo insular y del ayuntamiento, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del cabildo y del municipio, respectivamente, sin perjuicio del régimen aplicable a los municipios y cabildos de gran población.

d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiere recaído resolución expresa. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar se entenderá que renuncian a aquel en el supuesto de los convenios preparatorios.

4. En el supuesto de convenios de gestión y ejecución de planeamiento, el plazo para dictar la resolución aprobatoria del establecimiento y adjudicación del sistema y de la documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobado el convenio urbanístico y documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud del propietario o propietarios afectados. Esta solicitud junto con el acuerdo de aprobación inicial será suficiente para que por el Boletín Oficial de la Provincia proceda a publicar el tenor de los Estatutos y Bases de Actuación en su caso y la aprobación de la iniciativa por silencio positivo, así como para inscribir, una vez publicado en



el Boletín Oficial, la entidad urbanística en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva del sistema, convenio urbanístico y del resto de los documentos que lo integran o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

6. 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 número anterior.

7. El plazo de vigencia de los convenios deberá estar concretado en el clausulado de los mismos, y será en todo caso el necesario para el cumplimiento de sus fines, sin que pueda exceder del asignado para la ejecución del planeamiento establecido en la ordenación pormenorizada que se ejecuta o, en su defecto, el plazo de cuatro años establecido en la legislación estatal básica sobre convenios.

Artículo 53 Publicidad: registro centralizado de convenios urbanísticos

1. En las consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos los convenios urbanísticos que celebren las diferentes administraciones públicas canarias o sus entes instrumentales. Todas las administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y el texto definitivo de ellos.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Independientemente de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

Artículo 54 Alcance, límites de los convenios e impugnación de los convenios urbanísticos

1. Los convenios regulados en este capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativos, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan.

2. De conformidad con la legislación estatal, las estipulaciones de los convenios que impongan a los propietarios obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación, serán nulas de pleno derecho. Asimismo, los convenios serán inválidos en los supuestos previstos en la legislación estatal básica y, en cualquier caso, podrán ser impugnados ante la jurisdicción de lo contencioso-administrativo ejercitando la acción pública o, en su caso, en defensa de interés directo de cualquier propietario que pudiera ver afectado sus legítimos derechos.

RELATIVOS A LAS CESIONES:

Artículo 158 del RGEPC Constitución y bienes integrantes

1. Las administraciones públicas canarias deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento. La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma y por el expresado concepto de gestión del planeamiento requerirá la acreditación



por la administración destinataria o interesada del cumplimiento de la obligación de constituir el patrimonio público de suelo.

2. El Patrimonio público del suelo constituye el patrimonio separado de los demás bienes de titularidad de la Administración Pública de que trate destinados al cumplimiento de los fines establecidos al efecto en la legislación del suelo y en este Título y está integrado por los siguientes bienes y derechos:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración adscritos expresamente a tal destino.

b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.

En cuanto a la constitución del patrimonio público de suelo y el destino de esos bienes la LSENPC establece: PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Artículo 158 Constitución y bienes integrantes

1. Las administraciones públicas canarias deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento.

COMPETENCIA;

Considerando que, conforme al art 21.1.j) del la LRBRL las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los Proyectos de urbanización, son competencia del Alcalde, siendo además dicha competencia delegable solamente en la Junta de Gobierno Local.

Considerando que la Ley 7/2015, de 1 de los Municipios de Canarias, no introduce ninguna modificación respecto de las competencias atribuidas al Alcalde por la legislación básica y que no se ha efectuado delegación alguna de la citada competencia en la Junta de Gobierno Local, procede la aprobación del convenio por la Alcaldesa-Presidenta.

Resultando expresamente de aplicación lo previsto en el artículo 212.2 LSENPC, según el cual, presentada una iniciativa urbanística privada, la Alcaldesa, previo informe técnico y jurídico, podrá admitir la iniciativa para su tramitación, lo que comportará la aprobación inicial de los documentos presentados.

Por lo expuesto, se eleva a la Alcaldía-Presidentencia la siguiente:

III.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Se informa favorablemente la propuesta de convenio planteada para la APROBACION DE CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANISTICA AISLADA AUA-M7 SUBIDA DE ARAYA y se informa FAVORABLEMENTE las PARCELACIONES Y CESIONES propuestas, tal y como se establece en el informe técnico transcrito:



CESIONES GRATUITAS:

De la finca inicial nº19.226 se segregan y se ceden en el presente convenio, libres de cargas y gratuitamente al Ayuntamiento las fincas que a continuación se describen, y para las cuales se presta conformidad para la inscripción de representación gráfica:

Parcela Urbana 2. Solar con una superficie de CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS (418,03 m²). Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364384.2293 3137665.9809 364370.9140 3137676.0181 364358.8805 3137660.0434 364358.8744 3137660.0353 364378.9387 3137644.9251 364379.2478 3137646.1555 364384.2293 3137665.9809, y linda: Al Norte, con calle Chijerno; Al Sur, con la parcela 1.3; Al Este, con inmueble cuya referencia catastral es 4476504CS6347N0001UZ; y Al Oeste, con la parcela 1.2.

Uso: Zona Verde,
Carga Urbanística: 0%
Propiedad: Ayuntamiento de Candelaria

Peatonal

Con una superficie de **CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS (434,60 m²)**. Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364352.3033 3137690.0372 364347.5109 3137693.6472 364335.4714 3137677.6644 364316.9717 3137691.5999 364313.4514 3137686.7399 364355.2644 3137655.2429 364358.8804 3137660.0434 364340.2638 3137674.0544 364352.3033 3137690.0372, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno, y en otra parte con la parcela 1.1 y la parcela 1.2; Al Sur, con las parcelas 1.4, 1.5 y 1.6; Al Este, con la parcela 1.2 y la parcela 1.3; y Al Oeste, con la parcela 1.1 y con inmueble cuya referencia catastral es 4476522CS6347N0001MZ.

Uso: Infraestructura viaria
Carga Urbanística: 0%
Propiedad: Ayuntamiento de Candelaria

Viario

Con una superficie de **SESENTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (68,55 m²)** Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364329.5789 3137708.9944 364328.7166 3137707.8047 364347.5109 3137693.6472 364370.9140 3137676.0181 364384.2293 3137665.9809 364384.2308 3137665.9868 364384.3647 3137666.5200 364329.5789 3137708.9944, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno; Al Sur, con peatonal de la actuación urbanística aislada y en otra parte con las parcelas 1.1 y 1.2 y la parcela 2; Al Este, con la calle Chijerno; y Al Oeste, con la calle Chijerno

PARCELAS EDIFICABLES:

De la finca inicial registral nº19.226 se segregan en el presente convenio las siguientes fincas, a nombre de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U, y para las cuales se presta conformidad para la inscripción de representación gráfica:



Parcela 1.1

Solar con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (467,15 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364328.7166 3137707.8047 364316.9717 3137691.5999 364335.4714 3137677.6644 364347.5109 3137693.6472 364328.7166 3137707.8047, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno; Al Sur, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Este, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Oeste, con inmueble cuya referencia catastral es 4476522CS6347N0001MZ

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 327,01 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U

Parcela 1.2

Solar con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON DOCE DECÍMETROS CUADRADOS (466,12 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364352.3033 3137690.0372 364340.2638 3137674.0544 364358.8805 3137660.0434 364370.914 3137676.0181 364352.3033 3137690.0372, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno; Al Sur, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Este, con la parcela 2; Al Oeste, con peatonal de la actuación urbanística aislada.

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 326,28 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U

Parcela 1.3

Solar con una superficie de CUATROCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (413,08 m²). Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364358.8744 3137660.0353 364347.1081 3137644.4153 364376.2839 3137634.3595 364378.9387 3137644.9251 364358.8744 3137660.0353, y linda: Al Norte, con la parcela 2, zona verde; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con inmueble cuya referencia catastral es 4476504CS6347N0001UZ; y Al Oeste, en parte con el peatonal de la actuación urbanística aislada, y en otra parte con la parcela 1.4.

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 289,16 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.



Parcela 1.4

Solar con una superficie de TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (308,51 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364355.2644 3137655.2429
364340.3279 3137666.4942 364329.0975 3137651.5856 364332.0666
3137649.5995
364347.1081 3137644.4153 364355.2644 3137655.2429, y linda: Al Norte, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con la parcela 1.3; y Al Oeste, con la parcela 1.5.

Condiciones de la edificación: .

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 215,96 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

Parcela 1.5

Solar con una superficie de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TRECE DECÍMETROS CUADRADOS (341,13 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364326.1104 3137677.2041
364314.2793 3137661.4980 364329.0975 3137651.5856 364340.3279
3137666.4942 364326.1104 3137677.2041, y linda: Al Norte, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con la parcela 1.4; y Al Oeste, con la parcela 1.6.

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 238,79 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

Parcela 1.6

Solar con una superficie de TRESCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (314,83 m²). Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364313.4500 3137686.7409
364301.3991 3137670.1140 364314.2793 3137661.4980 364326.1104
3137677.2041 364313.4500 3137686.7409, y linda: Al Norte, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con la parcela 1.5; y Al Oeste, en parte con inmueble cuya referencia catastral es 4476522CS6347N0001MZ, y en otra parte con 38011A015002000000QR

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s



Superficie edificable máxima: 220,38 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

SEGUNDO.-El Convenio urbanístico que se adopte deberá contemplar, aparte de lo anterior, las siguientes condiciones:

A. Una vez negociado y suscrito, el texto inicial del convenio se someterá al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

B. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el Convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del Convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia.

C. El convenio urbanístico será aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, cuando se haya suscrito inicialmente en nombre o representación del Ayuntamiento.

D. El convenio se entenderá aprobado una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiera recaído resolución expresa.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

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 apartado anterior.

En caso de aprobación por silencio administrativo, el texto definitivo del convenio surtirá plenos efectos desde el transcurso del plazo indicado, sin perjuicio del deber de firma que recae sobre el representante legal de la Administración.

E. El Ayuntamiento deberá comunicar al registro centralizado de todos los convenios urbanísticos obrante en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza. El ejemplar custodiado dará fe, a todos los efectos legales, del contenido.

No obstante lo anterior, se hará igualmente público en la sede electrónica del Ayuntamiento

F. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva del sistema, convenio urbanístico y del resto de los documentos que lo integran o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

...”

RESOLUCIÓN

Visto el informe transcrito precedentemente, esta Alcaldía - Presidencia, en uso de las atribuciones legalmente conferidas resuelve:

PRIMERO.- Se informa favorablemente la propuesta de convenio planteada para la APROBACION DE CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANISTICA AISLADA AUA-M7 SUBIDA DE ARAYA y se informa FAVORABLEMENTE las PARCELACIONES Y CESIONES propuestas, tal y como se establece en el informe técnico transcrito:

CESIONES GRATUITAS:



De la finca inicial nº19.226 se segregan y se ceden en el presente convenio, libres de cargas y gratuitamente al Ayuntamiento las fincas que a continuación se describen, y para las cuales se presta conformidad para la inscripción de representación gráfica:

Parcela Urbana 2. Solar con una superficie de CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS (418,03 m²). Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364384.2293 3137665.9809 364370.9140 3137676.0181 364358.8805 3137660.0434 364358.8744 3137660.0353 364378.9387 3137644.9251 364379.2478 3137646.1555 364384.2293 3137665.9809, y linda: Al Norte, con calle Chijerno; Al Sur, con la parcela 1.3; Al Este, con inmueble cuya referencia catastral es 4476504CS6347N0001UZ; y Al Oeste, con la parcela 1.2.

Uso: Zona Verde,
Carga Urbanística: 0%
Propiedad: Ayuntamiento de Candelaria

Peatonal

Con una superficie de **CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS (434,60 m²)**. Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364352.3033 3137690.0372 364347.5109 3137693.6472 364335.4714 3137677.6644 364316.9717 3137691.5999 364313.4514 3137686.7399 364355.2644 3137655.2429 364358.8804 3137660.0434 364340.2638 3137674.0544 364352.3033 3137690.0372, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno, y en otra parte con la parcela 1.1 y la parcela 1.2; Al Sur, con las parcelas 1.4, 1.5 y 1.6; Al Este, con la parcela 1.2 y la parcela 1.3; y Al Oeste, con la parcela 1.1 y con inmueble cuya referencia catastral es 4476522CS6347N0001MZ.

Uso: Infraestructura viaria
Carga Urbanística: 0%
Propiedad: Ayuntamiento de Candelaria

Viario

Con una superficie de **SESENTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (68,55 m²)** Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364329.5789 3137708.9944 364328.7166 3137707.8047 364347.5109 3137693.6472 364370.9140 3137676.0181 364384.2293 3137665.9809 364384.2308 3137665.9868 364384.3647 3137666.5200 364329.5789 3137708.9944, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno; Al Sur, con peatonal de la actuación urbanística aislada y en otra parte con las parcelas 1.1 y 1.2 y la parcela 2; Al Este, con la calle Chijerno; y Al Oeste, con la calle Chijerno

PARCELAS EDIFICABLES:

De la finca inicial registral nº19.226 se segregan en el presente convenio las siguientes fincas, a nombre de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U, y para las cuales se presta conformidad para la inscripción de representación gráfica:

Parcela 1.1



Solar con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (467,15 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364328.7166 3137707.8047 364316.9717 3137691.5999 364335.4714 3137677.6644 364347.5109 3137693.6472 364328.7166 3137707.8047, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno; Al Sur, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Este, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Oeste, con inmueble cuya referencia catastral es 4476522CS6347N0001MZ

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 327,01 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U

Parcela 1.2

Solar con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON DOCE DECÍMETROS CUADRADOS (466,12 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364352.3033 3137690.0372 364340.2638 3137674.0544 364358.8805 3137660.0434 364370.914 3137676.0181 364352.3033 3137690.0372, y linda: Al Norte, con la calle Chijerno; Al Sur, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Este, con la parcela 2; Al Oeste, con peatonal de la actuación urbanística aislada.

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 326,28 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U

Parcela 1.3

Solar con una superficie de CUATROCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (413,08 m²). Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364358.8744 3137660.0353 364347.1081 3137644.4153 364376.2839 3137634.3595 364378.9387 3137644.9251 364358.8744 3137660.0353, y linda: Al Norte, con la parcela 2, zona verde; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con inmueble cuya referencia catastral es 4476504CS6347N0001UZ; y Al Oeste, en parte con el peatonal de la actuación urbanística aislada, y en otra parte con la parcela 1.4.

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 289,16 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.



Parcela 1.4

Solar con una superficie de TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (308,51 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364355.2644 3137655.2429
364340.3279 3137666.4942 364329.0975 3137651.5856 364332.0666
3137649.5995
364347.1081 3137644.4153 364355.2644 3137655.2429, y linda: Al Norte, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con la parcela 1.3; y Al Oeste, con la parcela 1.5.

Condiciones de la edificación: .

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 215,96 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

Parcela 1.5

Solar con una superficie de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TRECE DECÍMETROS CUADRADOS (341,13 m²), Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364326.1104 3137677.2041
364314.2793 3137661.4980 364329.0975 3137651.5856 364340.3279
3137666.4942 364326.1104 3137677.2041, y linda: Al Norte, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con la parcela 1.4; y Al Oeste, con la parcela 1.6.

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 238,79 m²

Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

Parcela 1.6

Solar con una superficie de TRESCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (314,83 m²). Siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georreferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84**, las que se detallan a continuación: 364313.4500 3137686.7409
364301.3991 3137670.1140 364314.2793 3137661.4980 364326.1104
3137677.2041 364313.4500 3137686.7409, y linda: Al Norte, con peatonal de la actuación urbanística aislada; Al Sur, con Barranco los Guirres y en otra parte con propiedad de ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U; Al Este, con la parcela 1.5; y Al Oeste, en parte con inmueble cuya referencia catastral es 4476522CS6347N0001MZ, y en otra parte con 38011A015002000000QR

Condiciones de la edificación:

Uso: Residencial

Tipología edificatoria: CJB Ciudad Jardín Intensiva

Coefficiente de edificación: 0,70 m²ct/m²s

Superficie edificable máxima: 220,38 m²



Propiedad: ARCHETE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.L.U.

SEGUNDO.-El Convenio urbanístico que se adopte deberá contemplar, aparte de lo anterior, las siguientes condiciones:

A. Una vez negociado y suscrito, el texto inicial del convenio se someterá al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

B. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el Convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del Convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia.

C. El convenio urbanístico será aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, cuando se haya suscrito inicialmente en nombre o representación del Ayuntamiento.

D. El convenio se entenderá aprobado una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiera recaído resolución expresa.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

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 apartado anterior.

En caso de aprobación por silencio administrativo, el texto definitivo del convenio surtirá plenos efectos desde el transcurso del plazo indicado, sin perjuicio del deber de firma que recae sobre el representante legal de la Administración.

E. El Ayuntamiento deberá comunicar al registro centralizado de todos los convenios urbanísticos obrante en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza. El ejemplar custodiado dará fe, a todos los efectos legales, del contenido.

No obstante lo anterior, se hará igualmente público en la sede electrónica del Ayuntamiento

F. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva del sistema, convenio urbanístico y del resto de los documentos que lo integran o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

Lo manda y firma la Alcaldesa-Presidenta de todo lo cual da fe pública el Secretario General en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2 e) y h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

