

Expediente nº: 3655/2019

Anuncio de Decreto

Procedimiento: Certificados o Informes Urbanísticos

Asunto: Proyecto de urbanización SUSO-M1 "ARAYA" exp. 2009/9840

Fecha de iniciación: 24 de abril de 2019

ANUNCIO

A) Por el presente se publica que la Alcaldesa-Presidenta ha dictado el siguiente DECRETO nº 264/2021 de fecha 9 de febrero cuyo contenido literal es:

“...DECRETO

Visto el informe jurídico con propuesta de resolución firmado por Olga Fernández Méndez-Bencomo con fecha 21/01/21 y conformado por María Pilar Chico Delgado con fecha 22/01/21, 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

PRIMERO. - Visto el expediente núm. 3655/2019 (en papel número 2009/9840) tramitado en virtud de instancia presentada por Don Amador Díaz Ramos con C.I.F. B38087334, con domicilio a efecto de notificaciones en la C/ Padre Jesús Mendoza, núm. 2, Candelaria, registro de entrada en el ayuntamiento de fecha 28 de octubre de 2009 y número de registro 25791, solicitando la aprobación del Proyecto de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable SUSO-M1 Araya.

SEGUNDO.- Con fecha 5 de mayo de 2016 se emite por la Oficina Técnica municipal, informe técnico favorable sobre el proyecto de urbanización, condicionado a los informes sectoriales del Consejo Insular de Aguas y del Servicio Administrativo del Área de Carreteras y Paisaje del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.

TERCERO.- Visto que con fecha 3 de octubre de 2016 y registro de entrada número 23322, se emite informe DESFAVORABLE del Consejo Insular de



Aguas, sobre la viabilidad del Proyecto de urbanización del sector, motivado por la necesidad de garantizar la reserva de almacenamiento de agua en el municipio.

Que con fecha 12 de abril de 2017 y número RE-8758, se emite informe por el Área de infraestructura Hidráulica, sobre las alegaciones presentadas por Don Amador Díaz Ramos y se propone la formalización de un convenio con el Ayuntamiento en el que se estipulen las condiciones en relación con la reserva de almacenamiento de agua.

“...debe suscribirse convenio con el Ayuntamiento en el que se establezca la contribución de equivalencia económica del almacenamiento de la urbanización al Fondo Municipal, destinado a la ejecución de reserva de almacenamiento de agua en el Municipio de Candelaria...”

CUARTO.- Con fecha 21/12/2020 se redacta el convenio para el cumplimiento de las condiciones dispuestas por el consejo insular de aguas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable ordenado SUSO M1 ARAYA.

QUINTO.- Consta en el expediente el informe emitido por el interventor municipal de fecha 20/01/2021, en el que se informa favorablemente el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Candelaria y la entidad Amador Díaz Ramos SL, en cuanto a la aportación municipal, condicionado a que en el ejercicio que se apruebe la liquidación de la reparcelación, se doten los créditos oportunos para dar cobertura a la aportación municipal para la ejecución del gasto.

SEXTO.- Consta emitido informe técnico de fecha 20/01/2021, FAVORABLE a la propuesta de Convenio, cuyo tenor literal es del siguiente,

“...INFORME TECNICO PROPUESTA DE CONVENIO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DISPUESTAS POR EL CONSEJO INSULAR DE AGUAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUSO M1 ARAYA

Visto el expediente 3655/2019 Proyecto de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable SUSO-M1 Araya, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe, en relación al convenio para el cumplimiento de las condiciones dispuestas por el Consejo Insular de Aguas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable ordenado SUSO M1-Araya de fecha 21 de diciembre de 2020:

1. ANTECEDENTES:



- Con fecha 28 de octubre de 2009 y número de registro 25791, Amador Díaz Ramos S.L., presenta Proyecto de urbanización del sector
- Con fecha de registro de entrada 5 de marzo de 2014 y número de registro 4748, Amador Díaz Ramos S.L., presenta Proyecto de urbanización del sector adaptado a la Modificación Puntual de fecha 22 de febrero de 2012.
- Con fecha 10 de marzo de 2015 y registro de salida nº 1581 se emite requerimiento de documentación técnica, a los efectos de continuar con la tramitación del expediente.
- Con fecha 26 de marzo de 2015 y registro de entrada 6161 y con fecha 16 de abril de 2015 y registro de entrada 7773, Amador Díaz Ramos, aporta documentación
- Con fecha 5 de mayo de 2016 se emite informe técnico Favorable del proyecto de urbanización, condicionado a los informes sectoriales del Consejo Insular de Aguas y del Servicio Administrativo del Área de Carreteras y Paisaje del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.
- Con fecha 3 de junio de 2016 y registro de salida número 3964 se solicita informe al
- Consejo Insular de Aguas.
- Con fecha 3 de junio de 2016 y registro de salida número 3965 se solicita informe al
- Servicio Administrativo del Área de Carreteras y Paisaje del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.
- Con fecha 3 de octubre de 2016 y registro de entrada número 23322, se emite informe del Consejo Insular de Aguas, DESFAVORABLE, por diversas cuestiones entre otras, la solución diseñada para la reserva de almacenamiento de agua y se remite a la formalización de convenio con el Ayuntamiento *ya que una infraestructura de almacenamiento de esas dimensiones sería contraria a los principios que rigen la economía de escala siendo muy gravosa para la administración municipal, la gestión y explotación de gran cantidad de depósitos de escasas dimensiones, máxime cuando su funcionamiento no sea por gravedad.*
- Con fecha 20 de diciembre de 2016 y registro de entrada número 32899, se aporta documentación por parte de Amador Díaz Ramos SL para subsanar el requerimiento realizado por el Consejo Insular de Aguas.
- Con fecha 10 de abril de 2017 y registro de entrada número 8439 se aporta por parte de Amador Díaz Ramos SL, informe del Consejo Insular de Aguas FAVORABLE, condicionado entre otras, a la formalización de convenio para subsanar la reserva de almacenamiento de agua.
- Con fecha 9 de junio de 2017 y registro de salida 4369 se solicita informe a Aqualia, en relación a las reservas de almacenamiento de agua.
- Con fecha 3 de agosto de 2017 y registro de entrada 20376 se recibe informe de Aqualia.



- Con fecha 13 de marzo de 2018 y registro de entrada 5970 se recibe borrador de convenio urbanístico por parte de Amador Díaz Ramos S.L, para dar respuesta a los requerimientos realizados por el Consejo Insular de Aguas, en relación al depósito de almacenamiento de agua.
- Con fecha 25 de abril de 2019, se emite informe técnico sobre la valoración del depósito de agua
- Con fecha 24 de mayo y registro 2019-E-RC-10267 se presenta aceptación por parte de Amador Díaz Ramos S.L a la valoración del depósito de agua.
- Con fecha 4 de diciembre y registro 2019-E-RC-26134 se emite valoración por parte de FCC AQUALIA S.A de la valoración del refuerzo de las redes de abastecimiento situadas fuera del ámbito de actuación
- Con fecha 15 de enero y registro 2020-E-RC-673 se presenta aceptación por parte de Amador Díaz Ramos S.L a la valoración del refuerzo de las redes de abastecimiento situadas fuera del ámbito de actuación
- Con fecha 19 de febrero de 2020 se redacta el borrador de convenio para el cumplimiento de las condiciones dispuestas por el consejo insular de aguas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable ordenado SUSO M1 ARAYA.
- Con fecha 21 de diciembre se incorpora el convenio definitivo para dar cumplimiento a las condiciones dispuestas por el Consejo Insular de Aguas

2. - DATOS DEL ÁMBITO:

El Sector SUSO-M1 ARAYA, se encuentra en un suelo Clasificado, Categorizado y Calificado como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. Uso Residencial Unifamiliar / Plurifamiliar. Ciudad Jardín En Hilera (CJC-2).

El sector posee una superficie total de 31.201 m2, de los cuales 1.353 m2 pertenecen al Sistema General adscrito (Carretera General del Sur) y por tanto la superficie neta del sector tiene una superficie de 29.848 m2.

SUPERFICIE DEL SECTOR	SUPERFICIE DE SISTEMA GENERAL ADSCRITO. CARRETERA GENERAL DEL SUR	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR
29.848 m2	1.353 m2	31.201 m2





2.1. FINCAS APORTADAS

Existen un total de 3 fincas aportadas, ninguna de ellas se incluye al 100 % dentro del sector.



Nº DE FINCA APORT	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Nº FINCA REGIST.	SUPERFIC REGIST (m²)	SUP. APORTADA (m²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN (%)
1	Amador Díaz Ramos S.L	5.096	26.805	27.127	86,94
2	Ayuntamiento de Candelaria	21.644	5.000	4.031	12,92
3	Archete Restauración S.L	22.654	1.607	43	0,14
Superficie Total del Sector				31.201	100





3. OBJETO DEL CONVENIO:

El presente informe se emite con respecto al convenio de fecha 21 de diciembre de 2020, obrante en el expediente 3655/2019, para el procedimiento de aprobación inicial.

El objeto fundamental del convenio es dar cumplimiento al condicionante realizado por el Consejo Insular de Aguas, en el informe de registro de entrada de fecha 12 de abril de 2017 y número 8758, referido al Proyecto de Urbanización del ámbito, en el que se indica “...debe suscribirse convenio con el Ayuntamiento en el que se establezca la contribución de equivalencia económica del almacenamiento de la urbanización al Fondo Municipal, destinado a la ejecución de reserva de almacenamiento de agua en el Municipio de Candelaria...”

Las estipulaciones fundamentales son las siguientes:

1. El Ayuntamiento se subroga en la posición de los propietarios del Sector y asume la obligación de garantizar el suministro de agua del mismo, en el momento que se implanten los usos.
2. Se realizan las valoraciones, tanto del depósito de agua, como la ampliación y refuerzo de las redes existentes fuera del ámbito, que le correspondería ejecutar a los propietarios del sector:
 - La valoración del depósito asciende a la cantidad de 198.650,46 € de acuerdo al informe técnico de fecha 25 de abril de 2019
 - La valoración del refuerzo de las redes de abastecimiento externas al sector y que lo corresponde en proporción a los propietarios del ámbito, asciende a la cantidad de 38.033,28 € de acuerdo al informe de Aqualia de fecha 2019-E-RC-26134 de 4 de diciembre de 2019.



3. Compensación de las obligaciones del resto de propietarios derivadas de las obligaciones anteriores, con las cargas generadas por el Ayuntamiento, ya que este actúa como propietario de una parcela dentro del ámbito.
4. Para realizar las compensaciones anteriores, se deberá de modificar la cuenta de liquidación provisional del Convenio de Gestión Concertada.

4. CONCLUSIONES:

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se informa **FAVORABLEMENTE** la propuesta de Convenio para el cumplimiento de las condiciones dispuestas por el Consejo Insular de Aguas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable ordenado SUSO M1 ARAYA, de fecha 21 de diciembre de 2020, condicionado a lo dispuesto en los informes sectoriales.

Se deberá de dar trámite de audiencia al Consejo Insular de Aguas, así como al resto de propietarios integrantes del ámbito, Amador Díaz Ramos S.L y Archete Restauración S.L...”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.-En primer lugar, citar la aplicación de las Disposiciones Transitorias Novena y Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que disponen textualmente:

“...Los instrumentos y actos vinculados con la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior, salvo que la persona promotora solicitara la adaptación de su solicitud al nuevo marco legal...”

En el presente caso, al no constar solicitud del promotor de la adaptación al nuevo marco legal, se tramitará de conformidad con Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOT),

En el artículo 236 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOT), se establece en cuanto a los convenios, lo siguiente:

“... Los Ayuntamientos , podrán suscribir, siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o



privadas, tengan éstas 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 este Texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el número anterior se registrarán por los principios de transparencia y publicidad.

El párrafo 3 de dicho artículo dispone que los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto:

a) No afecte en absoluto a la ordenación ambiental, territorial y urbanística que esté en vigor, limitándose, cuando se refieran a la actividad de ejecución de la referida ordenación, a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración.

Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa algunas de la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística.

b) Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

Según el artículo 243 en su párrafo 2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, conforme a lo dispuesto en el número anterior y con independencia de los convenios urbanísticos establecidos legalmente como instrumentos de gestión para el desarrollo de los sistemas de ejecución regulados en los Títulos II y III del Reglamento, pueden distinguirse las



siguientes clases de convenios urbanísticos para la gestión y ejecución del planeamiento:

(...) b) Convenios de colaboración o cooperación urbanística cuando se celebren entre las Administraciones actuantes y personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios y se refieran a la preparación o a la determinación de las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento, siendo instrumentos de gestión de un sistema de ejecución o sólo conteniendo las bases para su desarrollo.

Según el artículo 236.4 del Texto Refundido, 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. Aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior deberán, además, cuantificar todos los deberes legales de cesión y determinar la forma en que éstos serán cumplidos.

Por su parte el apartado 5 del mismo artículo dispone que serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

II.- Celebración y perfeccionamiento de los convenios. Artículo 237 TRLOTG
Una vez negociados y suscritos los convenios sustitutorios de resoluciones, deberán someterse, cuando el procedimiento en el que se inscriban no prevea el trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad» o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días. En otro caso deberán figurar entre la documentación sometida, en el procedimiento, a la información pública propia de éste.

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.



El texto definitivo del convenio, deberá ratificarse por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

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 aquél.

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.

III.- Publicidad de los convenios. Artículo 238 TRLOTG

1. (...) En los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

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.

Considerando 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.

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

III.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Se informa favorablemente la propuesta de convenio planteada para EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DISPUESTAS POR EL CONSEJO INSULAR DE AGUAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUSO M1 ARAYA del siguiente tenor literal



“...CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL AMADOR DIAZ RAMOS SL, PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DISPUESTAS POR CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO.SUSO-M1 ARAYA

En Candelaria, a 21 de diciembre de 2020

REUNIDOS

De una parte, la Sra. María Concepción Brito Núñez, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Candelaria y asistida por el Secretario Municipal.

Y de otra parte, D. Amador Felipe Díaz Ramos, mayor de edad, con D.N.I. N° 42005611-K y D. Ángel Rodríguez Machín, mayor de edad, con DNI n° 42052091-H

INTERVIENEN

A. Por la primera parte compareciente:

- Doña María Concepción Brito Núñez, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Candelaria, cargo que ejerce desde el día 15 de junio de 2019, según certificación del Secretario General del Ayuntamiento del Ayuntamiento de Candelaria, en virtud de las facultades atribuidas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 15 de junio de 2019.

B. Por la segunda parte compareciente:

- D. Amador Felipe Díaz Ramos que actúa en nombre y representación de la entidad mercantil AMADOR DIAZ RAMOS SL (CIF B-38087334) Administrador Único de la mercantil según escritura otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Dña. Beatriz Eugenia Cabello Mestres el 5 de febrero de 2.018, con el número 260 de orden de su protocolo.
- D. Ángel Rodríguez Machín, que actúa en nombre y representación de la entidad mercantil ARCHETE RESTAURACION S.L.U (CIF B-38400123) Administrador Único de la mercantil según escritura otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife D. Ignacio Javier Moreno Vélez, con fecha 3 de noviembre de 1995, con el número 986 de orden de su protocolo.



Los comparecientes, que intervienen, tienen y se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente convenio y, en virtud de ello

EXPONEN

Primero. El Sector de suelo, sobre el que despliega sus efectos el presente convenio es el identificado en el Plan General de Candelaria como SUSO-M1 "Araya". (Anexo I. Ficha del ámbito)

Segundo. El SUSO-M1 "Araya" es un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, cuya estructura de propiedad, de acuerdo a los documentos obrantes en expediente de Gestión Concertada. Expediente nº 10.770/2019 (2009/9841), la forman los propietarios siguientes: (Anexo II. Levantamiento de fincas aportadas)

Nº finca aportada	Propietario	Finca registral	Sup. registral	Sup. Aportada m2	% Participación
1	Amador Díaz Ramos S.L	5.096	26.805	27.127	86,94
2	Ayuntamiento de Candelaria	21.644	5.000	4.031	12,92
3	Archete Restauración S.L.U	22.654	1.607	43	0,14
Total				31.201	100

Tercero. Amador Díaz Ramos S.L. como propietario mayoritario del Sector, presentó el 28 de octubre de 2009 con Registro de Entrada Nº 25.679 y 25.791 conforme a lo establecido por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante TRLOTENC'00, la documentación necesaria para iniciar la Gestión Urbanística del SUSO-M1. Con fecha 9 de noviembre de 2.009, el Ayuntamiento de Candelaria comunica a los promotores de la iniciativa, que no se podrá continuar con la tramitación del expediente, como consecuencia de la Modificación Puntual del Plan General, que afecta al sector de referencia. Dicha modificación entra en vigor el 22 de febrero de 2012.



Cuarto. Con fecha de registro de entrada 5 de marzo de 2014 y número de registro 4748, se presenta Proyecto de urbanización del sector adaptado a la Modificación Puntual de fecha 22 de febrero de 2012.

Quinto. Conforme a la legislación vigente en el momento de la firma del presente convenio, y a los informes Sectoriales emitidos dentro del expediente nº 3655/2019 (2009/9840) del Ayuntamiento de Candelaria, corresponde a los propietarios del SUSO-M1 “Araya”, dentro de las cargas que han de soportar como consecuencia del desarrollo urbanístico del mismo, la construcción de un “Depósito de Reserva de Almacenamiento de Agua”, destinado a garantizar el suministro de la misma a los residentes y usuarios del citado Sector Urbanístico.

Sexto. Según los informes sectoriales contenidos dentro del expediente administrativo que nos ocupa y que se indica en el punto anterior, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife (en adelante CIATF) establece que el Depósito de Reserva se deberá dimensionar y construir para albergar un volumen de agua igual o superior a Quinientos setenta y seis metros cúbicos (576 m³).

Séptimo. El CIATF, en su informe de 30 de septiembre de 2.016 en el Apartado “D.4 Reserva de Almacenamiento”, ante la inviabilidad de ubicar un Depósito de Reserva en el Sector señala lo siguiente:

(...) no sea admisible la solución planteada en el Proyecto de Urbanización para hacer frente a la reserva de almacenamiento, y resulte deseable la formalización de convenio con el Ayuntamiento, ya que una infraestructura de almacenamiento de esas dimensiones sería contraria a los principios que rigen la economía de escala siendo muy gravosa para la administración municipal la gestión y explotación de gran cantidad de depósitos de escasas dimensiones, máxime cuando su funcionamiento (como en el caso que nos ocupa) no sea por gravedad(...)

Octavo. El Ayuntamiento de Candelaria, en desarrollo de las indicaciones dadas por el CIATF en su informe Sectorial de 30 de Septiembre de 2.016, procede a formalizar el presente convenio entre los Propietarios del SUSO-M1 “Araya” y el Ayuntamiento de Candelaria, en el que se establecerá la subrogación de este último en la obligación de los primeros, obligación a la que daban cumplimiento los primeros con la construcción y entrega junto con las obras de urbanización del Depósito de Reserva de Almacenamiento de agua al Ayuntamiento de Candelaria.



Noveno. La Oficina Técnica municipal, en informe emitido dentro del Expediente N° 2009/9840 (G3655/2019) fija la valoración del Depósito de reserva Proyectado en CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (198.650,46 € SIN IGIC)

Décimo. A la vista del informe emitido por Aqualia con fecha de registro de entrada n° 2019-E-RC-24650 de 14 de noviembre, se pone de manifiesto la necesidad de ampliar y reforzar las redes de abastecimiento, localizadas fuera del ámbito y resultando conforme a los deberes de los propietarios de suelo urbanizable, conforme a la legislación urbanística autonómica y al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Con fecha y registro de entrada 2019-E-RC-26134 de 4 de diciembre, según informe de Aqualia, estas obras han sido cuantificadas en la cantidad de TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y TRES EUROS (38.033 € SIN IGIC)

Expuesto lo anterior, y siendo del Interés de los promotores del SUSO-M1 y del Ayuntamiento de Candelaria dar cumplimiento tanto a la condición fijada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife en su informe de 30 de septiembre de 2.016 en lo relativo a garantizar la Reserva de Almacenamiento del SUSO-M1 Araya así como para dar cumplimiento a la necesidad de ampliación y reforzamiento de las redes existentes fuera del ámbito y en acuerdo pleno entre las partes, se suscribe el presente convenio con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primero. El Ayuntamiento de Candelaria en virtud del presente Convenio se subroga en la posición de los Propietarios del Suelo del SUSO-M1 “Araya”, y asume la obligación de garantizar el suministro de agua en este Sector desde el momento en que este se materialice con la implantación de edificaciones y usos.

Segundo. Los Propietarios de suelo del SUSO-M1 Araya, abonarán al Ayuntamiento de Candelaria las siguientes cantidades, aceptadas por los propietarios:

La cantidad de CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (198.650,46 € sin IGIC) equivalentes al valor del Depósito de Reserva de Almacenamiento.



La cantidad de TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y TRES EUROS (38.033,28 € SIN IGIC) equivalentes al valor de la ampliación y reforzamiento de las redes de abastecimiento, existentes fuera del Sector.

Tercero. El importe fijado en la estipulación anterior, será satisfecho por todos los propietarios del Sector de manera proporcional a la superficie aportada por estos al Sector SUSO-M1 Araya, según el Convenio de Gestión Concertada que, cuando se apruebe definitivamente, accederá al Registro de la Propiedad.

Cuarto. El Ayuntamiento en su condición de Propietario de Suelo en el Sector SUSO-M1 está obligado a contribuir al pago de las cantidades fijada en la Estipulación Segunda, proporcionalmente al suelo que aporta al Sector.

No obstante, y dado que sería pagador y receptor, se entenderá que el Ayuntamiento queda eximido de la formalización del pago.

PROPIETARIO	% PARTICIPACION EN EL SECTOR	DEPOSITO + MEJORA REDES LOS PROPIETARIOS DEBEN ABONAR AL AYUNTAMIENTO	DADO QUE EL AYUNTAMIENTO ES PAGADOR Y RECEPTOR, QUEDA EXIMIDO DEL PAGO
AMADOR DÍAZ RAMOS S.L	86,94%	205.772,84€	205.772,84€
AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA	12,92%	30.579,53€	0 €
ARCHETE RESTAURACIÓN S.L.U	0,14%	331,35€	331,35€
TOTAL	100 %	236.683,74 €	206.104,19 €

Quinto. Las cantidades fijadas en la Estipulación Segunda, que tengan que abonar el resto de propietarios al Ayuntamiento de Candelaria, podrán ser compensadas, con la cantidad que debe abonar el Ayuntamiento, en calidad de propietario del ámbito y en concepto de obras de urbanización.

PROPIETARIO	% SECTOR	COSTE PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	DEPOSITO + MEJORA REDES LOS PROPIETARIOS DEBEN ABONAR AL AYUNTAMIENTO	COSTE PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPENSANDO AL AYUNTAMIENTO
-------------	----------	--	--	---



AMADOR DÍAZ RAMOS S.L	86,94 %	1.611.961,30 €	205.772,84€	1.817.734,14 €
AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA	12,92 %	239.515,35 €	0€	239.515,35 € - 206.104,19 € = 33.411,16 €
ARCHETE RESTAURACIÓN S.L.U	0,14%	2.539,12 €	331,35€	2.870,47 €
TOTAL	100 %	1.854.015,77 €	206.104,19 €	1.854.015,77 €

Por lo tanto, se deberá modificar la Cuenta de Liquidación Provisional del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, y recoger en este, el extremo anterior como condición necesaria, para someter a aprobación definitiva el referido Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

Sexto. El pago de la cantidad, que debe abonar el Ayuntamiento de Candelaria en concepto de obras de urbanización, de acuerdo a la cuenta de liquidación, recogida en la Estipulación anterior y que asciende a la cantidad de TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS (33.411,16 €) , que se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, será satisfecha por el Ayuntamiento, en un único pago, antes de la recepción definitiva de la última fase del Proyecto de Urbanización

Séptimo. El Ayuntamiento, estará obligado a destinar la cantidad determinada en la Estipulación Segunda, a garantizar el Abastecimiento de Agua potable del SUSO-M1 Araya, en condiciones óptimas y estables en el tiempo.

En caso de que, para lograr el objetivo anterior, no fuese necesario invertir todo el importe recaudado en virtud de este Convenio, el excedente podrá ser invertido por el Ayuntamiento en la mejora, renovación, modernización, etc. de la Red de Abastecimiento de Agua potable del municipio de Candelaria, con independencia de la zona de este en la que se produzca la inversión.

Octavo. La eficacia de los compromisos asumidos por la mercantil que suscribe el presente convenio queda supeditada y condicionada a la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización y equidistribución del SUSO-M1 Araya, y de la inscripción de este en el Registro de la Propiedad.

Noveno. Los litigios que pudieran surgir como consecuencia de la interpretación y aplicación del presente convenio se someterán al orden jurisdiccional contencioso-administrativo



Y en prueba de conformidad con todo lo acordado, firman el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, ante mí, el Secretario del Ayuntamiento, en el lugar y fechas indicados ut supra de todo lo cual doy fe.

Anexo I

Plan General de Ordenación de Candelaria	
Modificación Puntual	
SECTORES URBANIZABLES	Febrero 2011
SUSO-M1 ARAYA	



DATOS GENERALES

Localización: Junto acceso de Araya
 Clasificación del PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
 Estructura de la Propiedad: 2 Propietarios (1 el Ayto.)
 Estado Actual (Recursos Naturales): Gran parte está alterado. El suelo está abancalado y los cultivos abandonados, carece de recursos naturales que se concentran en el barranco
 Situación Urbanística Vigente (NNSS 87): Suelo Rústico de Protección Agrícola y Suelo Rústico General
 Delimitación PIOT: Protección Económica 1
 Ámbito del Sector: Entre el acceso de Araya, el Bco. de La Rana y la Ctra. Gral. Del Sur

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
 Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Equidistribución
 Cesiones de Suelo: Viario rodado y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones Públicas
 Viviendas de Protección: Aprovechamiento Medio, SG-Viario
 Plazos: 25% Edificabilidad Residencial
 3400 m²

Convenio Urbanístico/Iniciativa para establecimiento del concreto Sistema:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-5
Ejecución de la Edificación:	0-10

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Arbolado de porte en aceras.
- Murado de piedra a borde de barranco.
- La edificabilidad correspondiente a la propiedad municipal se concentrará en la parcela del Equipamiento Privado.
- La dotación, el equipamiento y la zona verde se concentrarán en la esquina del barranco y la Ctra. Gral. del Sur.
- El 25% de la Vivienda de Protección se localizará en la parcela 4.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- Se podrá indistintamente desarrollar la sección característica de la manzana tipo, bien enterrando una planta en la rasante superior y subiendo con banca para garaje en la rasante inferior o bien seguir las condiciones generales de la ordenanza general precisándose dicha condición en el documento Anexo del Sectorizado Ordenado.

..



Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

SECTORES URBANIZABLES
SUSO-M1 ARAYA

Febrero 2011



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín en Hilera CJC-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+45%P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	31201 m ²	31201 m ²
Superficie SG-Viario:	1353 m ²	1353 m ²
Superficie Sector:	29848 m ²	29848 m ²
Edificabilidad Sector:	0,506 m ² /m ²	0,506 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	15110 m ²	15110 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	13599 m ²	13600 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	3022 m ²	3035 m ²
Peatonal:		493 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1511 m ²	1511 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1511 m ²	1511 m ²
Viario:		7111 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	6044 m ²	4546 m ²
Total Cesiones + Viario + Peatonal + SG-Viario:		13503 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1511	1511

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	4	CJC(VP)	2	3924	0,87	3400	33	105
	5	CJC	2	3814	0,85	3242	32	102
	6	CJC	2	3955	0,85	3362	33	105
	7	CJC	2	4495	0,80	3596	37	120
Total				16188		13600	135	432

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	2	2	1511	1,00	1511
Total			1511		1511

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	1	2	1511	1,20	1813
Total			1511		1813

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	3	3035
Total		3035

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima. En la delimitación del Sector se ha extraído la superficie de SRPN(B), 2.377 m², sin producirse la adscripción de esta al sector.



Anexo II



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA MUNICIPAL SUSO M1



 Ayuntamiento de Candelaria		OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL	
PLANO:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA MUNICIPAL SUSO M1	FECHA:	NOV/2020
SITUACIÓN:	Ctra. General del Sur, zona denominada La Trana, Arzob. de Candelaria.	ESCALA:	1:1000
PETICIONARIO:	Oficina Técnica Municipal	EXP.:	-



PROYECTO DE REPARCELACIÓN **SUSO-M1 ARAYA**
T. M. DE CANDELARIA Junio 2.014

FINCA APORTADA

PARCELA
1



PROYECTO DE REPARCELACION **SUSO-M1 ARAYA**
T. M. DE CANDELARIA Junio 2014

FINCA APORTADA

PARCELA
2



PROYECTO DE REPARCELACIÓN **SUSO-M1 ARAYA**
T. M. DE CANDELARIA Junio 2.014

FINCA APORTADA

PARCELA
3



SEGUNDO.- Una vez negociado y suscrito el convenio, deberá someterse a trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el «Boletín



Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un período mínimo de veinte días

TERCERO.- Dar traslado de esta resolución a los interesados, Consejo Insular de Aguas, Amador Díaz Ramos S.L y Archete Restauración S.L

...”

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 EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DISPUESTAS POR EL CONSEJO INSULAR DE AGUAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUSO M1 ARAYA del siguiente tenor literal

“...CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL AMADOR DIAZ RAMOS SL, PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DISPUESTAS POR CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO.SUSO-M1 ARAYA

En Candelaria, a 21 de diciembre de 2020

REUNIDOS

De una parte, la Sra. María Concepción Brito Núñez, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Candelaria y asistida por el Secretario Municipal.

Y de otra parte, D. Amador Felipe Díaz Ramos, mayor de edad, con D.N.I. N° 42005611-K y D. Ángel Rodríguez Machín, mayor de edad, con DNI n° 42052091-H

INTERVIENEN

A. Por la primera parte compareciente:



- Doña María Concepción Brito Núñez, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Candelaria, cargo que ejerce desde el día 15 de junio de 2019, según certificación del Secretario General del Ayuntamiento del Ayuntamiento de Candelaria, en virtud de las facultades atribuidas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 15 de junio de 2019.

B. Por la segunda parte compareciente:

- D. Amador Felipe Díaz Ramos que actúa en nombre y representación de la entidad mercantil AMADOR DIAZ RAMOS SL (CIF B-38087334) Administrador Único de la mercantil según escritura otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Dña. Beatriz Eugenia Cabello Mestres el 5 de febrero de 2.018, con el número 260 de orden de su protocolo.
- D. Ángel Rodríguez Machín, que actúa en nombre y representación de la entidad mercantil ARCHETE RESTAURACION S.L.U (CIF B-38400123) Administrador Único de la mercantil según escritura otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife D. Ignacio Javier Moreno Vélez, con fecha 3 de noviembre de 1995, con el número 986 de orden de su protocolo.

Los comparecientes, que intervienen, tienen y se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente convenio y, en virtud de ello

EXPONEN

Primero. El Sector de suelo, sobre el que despliega sus efectos el presente convenio es el identificado en el Plan General de Candelaria como SUSO-M1 "Araya". (Anexo I. Ficha del ámbito)

Segundo. El SUSO-M1 "Araya" es un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, cuya estructura de propiedad, de acuerdo a los documentos obrantes en expediente de Gestión Concertada. Expediente nº 10.770/2019 (2009/9841), la forman los propietarios siguientes: (Anexo II. Levantamiento de fincas aportadas)

Nº finca aportada	Propietario	Finca registral	Sup. registral	Sup. Aportada m2	% Participación



1	Amador Díaz Ramos S.L	5.096	26.805	27.127	86,94
2	Ayuntamiento de Candelaria	21.644	5.000	4.031	12,92
3	Archete Restauración S.L.U	22.654	1.607	43	0,14
Total				31.201	100

Tercero. Amador Díaz Ramos S.L. como propietario mayoritario del Sector, presentó el 28 de octubre de 2009 con Registro de Entrada Nº 25.679 y 25.791 conforme a lo establecido por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante TRLOTENC'00, la documentación necesaria para iniciar la Gestión Urbanística del SUSO-M1. Con fecha 9 de noviembre de 2.009, el Ayuntamiento de Candelaria comunica a los promotores de la iniciativa, que no se podrá continuar con la tramitación del expediente, como consecuencia de la Modificación Puntual del Plan General, que afecta al sector de referencia. Dicha modificación entra en vigor el 22 de febrero de 2012.

Cuarto. Con fecha de registro de entrada 5 de marzo de 2014 y número de registro 4748, se presenta Proyecto de urbanización del sector adaptado a la Modificación Puntual de fecha 22 de febrero de 2012.

Quinto. Conforme a la legislación vigente en el momento de la firma del presente convenio, y a los informes Sectoriales emitidos dentro del expediente nº 3655/2019 (2009/9840) del Ayuntamiento de Candelaria, corresponde a los propietarios del SUSO-M1 "Araya", dentro de las cargas que han de soportar como consecuencia del desarrollo urbanístico del mismo, la construcción de un "Depósito de Reserva de Almacenamiento de Agua", destinado a garantizar el suministro de la misma a los residentes y usuarios del citado Sector Urbanístico.

Sexto. Según los informes sectoriales contenidos dentro del expediente administrativo que nos ocupa y que se indica en el punto anterior, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife (en adelante CIATF) establece que el Depósito de Reserva se deberá dimensionar y construir para albergar un volumen de agua igual o superior a Quinientos setenta y seis metros cúbicos (576 m³).



Séptimo. El CIATF, en su informe de 30 de septiembre de 2.016 en el Apartado “D.4 Reserva de Almacenamiento”, ante la inviabilidad de ubicar un Deposito de Reserva en el Sector señala lo siguiente:

(...) no sea admisible la solución planteada en el Proyecto de Urbanización para hacer frente a la reserva de almacenamiento, y resulte deseable la formalización de convenio con el Ayuntamiento, ya que una infraestructura de almacenamiento de esas dimensiones sería contraria a los principios que rigen la economía de escala siendo muy gravosa para la administración municipal la gestión y explotación de gran cantidad de depósitos de escasas dimensiones, máxime cuando su funcionamiento (como en el caso que nos ocupa) no sea por gravedad(...)

Octavo. El Ayuntamiento de Candelaria, en desarrollo de las indicaciones dadas por el CIATF en su informe Sectorial de 30 de Septiembre de 2.016, procede a formalizar el presente convenio entre los Propietarios del SUSO-M1 “Araya” y el Ayuntamiento de Candelaria, en el que se establecerá la subrogación de este último en la obligación de los primeros, obligación a la que daban cumplimiento los primeros con la construcción y entrega junto con las obras de urbanización del Depósito de Reserva de Almacenamiento de agua al Ayuntamiento de Candelaria.

Noveno. La Oficina Técnica municipal, en informe emitido dentro del Expediente N° 2009/9840 (G3655/2019) fijo la valoración del Depósito de reserva Proyectado en CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (198.650,46 € SIN IGIC)

Décimo. A la vista del informe emitido por Aqualia con fecha de registro de entrada nº 2019-E-RC-24650 de 14 de noviembre, se pone de manifiesto la necesidad de ampliar y reforzar las redes de abastecimiento, localizadas fuera del ámbito y resultando conforme a los deberes de los propietarios de suelo urbanizable, conforme a la legislación urbanística autonómica y al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Con fecha y registro de entrada 2019-E-RC-26134 de 4 de diciembre, según informe de Aqualia, estas obras han sido cuantificadas en la cantidad de TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y TRES EUROS (38.033 € SIN IGIC)

Expuesto lo anterior, y siendo del Interés de los promotores del SUSO-M1 y del Ayuntamiento de Candelaria dar cumplimiento tanto a la condición fijada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife en su informe de 30 de septiembre de 2.016 en lo relativo a garantizar la Reserva de



Almacenamiento del SUSO-M1 Araya así como para dar cumplimiento a la necesidad de ampliación y reforzamiento de las redes existentes fuera del ámbito y en acuerdo pleno entre las partes, se suscribe el presente convenio con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primero. El Ayuntamiento de Candelaria en virtud del presente Convenio se subroga en la posición de los Propietarios del Suelo del SUSO-M1 "Araya", y asume la obligación de garantizar el suministro de agua en este Sector desde el momento en que este se materialice con la implantación de edificaciones y usos.

Segundo. Los Propietarios de suelo del SUSO-M1 Araya, abonarán al Ayuntamiento de Candelaria las siguientes cantidades, aceptadas por los propietarios:

La cantidad de CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (198.650,46 € sin IGIC) equivalentes al valor del Depósito de Reserva de Almacenamiento.

La cantidad de TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y TRES EUROS (38.033,28 € SIN IGIC) equivalentes al valor de la ampliación y reforzamiento de las redes de abastecimiento, existentes fuera del Sector.

Tercero. El importe fijado en la estipulación anterior, será satisfecho por todos los propietarios del Sector de manera proporcional a la superficie aportada por estos al Sector SUSO-M1 Araya, según el Convenio de Gestión Concertada que, cuando se apruebe definitivamente, accederá al Registro de la Propiedad.

Cuarto. El Ayuntamiento en su condición de Propietario de Suelo en el Sector SUSO-M1 está obligado a contribuir al pago de las cantidades fijada en la Estipulación Segunda, proporcionalmente al suelo que aporta al Sector.

No obstante, y dado que sería pagador y receptor, se entenderá que el Ayuntamiento queda eximido de la formalización del pago.

PROPIETARIO	% PARTICIPACION EN EL SECTOR	DEPOSITO + MEJORA REDES LOS PROPIETARIOS	DADO QUE EL AYUNTAMIENTO ES PAGADOR Y RECEPTOR, QUEDA EXIMIDO
-------------	------------------------------------	---	---



		DEBEN ABONAR AL AYUNTAMIENTO	DEL PAGO
AMADOR DÍAZ RAMOS S.L	86,94%	205.772,84€	205.772,84€
AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA	12,92%	30.579,53€	0 €
ARCHETE RESTAURACIÓN S.L.U	0,14%	331,35€	331,35€
TOTAL	100 %	236.683,74 €	206.104,19 €

Quinto. Las cantidades fijadas en la Estipulación Segunda, que tengan que abonar el resto de propietarios al Ayuntamiento de Candelaria, podrán ser compensadas, con la cantidad que debe abonar el Ayuntamiento, en calidad de propietario del ámbito y en concepto de obras de urbanización.

PROPIETARIO	% SECTOR	COSTE PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	DEPOSITO + MEJORA REDES LOS PROPIETARIOS DEBEN ABONAR AL AYUNTAMIENTO	COSTE PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPENSANDO AL AYUNTAMIENTO
AMADOR DÍAZ RAMOS S.L	86,94 %	1.611.961,30 €	205.772,84€	1.817.734,14 €
AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA	12,92 %	239.515,35 €	0€	239.515,35 € - 206.104,19 € = 33.411,16 €
ARCHETE RESTAURACIÓN S.L.U	0,14%	2.539,12 €	331,35€	2.870,47 €
TOTAL	100 %	1.854.015,77 €	206.104,19 €	1.854.015,77 €

Por lo tanto, se deberá modificar la Cuenta de Liquidación Provisional del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, y recoger en este, el extremo anterior como condición necesaria, para someter a aprobación definitiva el referido Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

Sexto. El pago de la cantidad, que debe abonar el Ayuntamiento de Candelaria en concepto de obras de urbanización, de acuerdo a la cuenta de liquidación,



recogida en la Estipulación anterior y que asciende a la cantidad de TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS (33.411,16 €) , que se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, será satisfecha por el Ayuntamiento, en un único pago, antes de la recepción definitiva de la última fase del Proyecto de Urbanización

Séptimo. El Ayuntamiento, estará obligado a destinar la cantidad determinada en la Estipulación Segunda, a garantizar el Abastecimiento de Agua potable del SUSO-M1 Araya, en condiciones óptimas y estables en el tiempo.

En caso de que, para lograr el objetivo anterior, no fuese necesario invertir todo el importe recaudado en virtud de este Convenio, el excedente podrá ser invertido por el Ayuntamiento en la mejora, renovación, modernización, etc. de la Red de Abastecimiento de Agua potable del municipio de Candelaria, con independencia de la zona de este en la que se produzca la inversión.

Octavo. La eficacia de los compromisos asumidos por la mercantil que suscribe el presente convenio queda supeditada y condicionada a la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización y equidistribución del SUSO-M1 Araya, y de la inscripción de este en el Registro de la Propiedad.

Noveno. Los litigios que pudieran surgir como consecuencia de la interpretación y aplicación del presente convenio se someterán al orden jurisdiccional contencioso-administrativo

Y en prueba de conformidad con todo lo acordado, firman el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, ante mí, el Secretario del Ayuntamiento, en el lugar y fechas indicados ut supra de todo lo cual doy fe.



Anexo I

Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

SECTORES URBANIZABLES
SUSO-M1 ARAYA

Febrero 2011



DATOS GENERALES

Localización: Junto acceso de Araya
Clasificación del PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
Estructura de la Propiedad: 2 Propietarios (1 el Ayto.)
Estado Actual (Recursos Naturales): Gran parte está alterado. El suelo está abancalado y los cultivos abandonados, carece de recursos naturales que se concentran en el barranco
Situación Urbanística Vigente (NNS 87): Suelo Rústico de Protección Agrícola y Suelo Rústico General
Delimitación PIOT: Protección Económica 1
Ámbito del Sector: Entre el acceso de Araya, el Bco. de La Rana y la Ctra. Gral. Del Sur

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo: Viario rodado y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones Públicas
Viviendas de Protección: Aprovechamiento Medio, SG-Viario
 25% Edificabilidad Residencial
 3400 m²
Plazos:
Convenio Urbanístico/Iniciativa para establecimiento del concreto Sistema: 0-2
Proyecto de Urbanización: 0-2
Proyecto de Equidistribución: 0-2
Ejecución de la Urbanización: 0-5
Ejecución de la Edificación: 0-10

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORA

- Arbolado de porte en aceras.
- Murado de piedra a borde de barranco.
- La edificabilidad correspondiente a la propiedad municipal se concentrará en la parcela del Equipamiento Privado.
- La dotación, el equipamiento y la zona verde se concentrarán en la esquina del barranco y la Ctra. Gral. del Sur.
- El 25% de la Vivienda de Protección se localizará en la parcela 4.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- Se podrá indistintamente desarrollar la sección característica de la manzana tipo, bien enterrando una planta en la rasante superior y subiendo con bancale para garaje en la rasante inferior o bien seguir las condiciones generales de la ordenanza general precisándose dicha condición en el documento Anexo del Sectorizado Ordenado.

..”



Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

SECTORES URBANIZABLES
SUSO-M1 ARAYA

Febrero 2011



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín en Hilera CJC-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+45%P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	31201 m ²	31201 m ²
Superficie SG-Viario:	1353 m ²	1353 m ²
Superficie Sector:	29848 m ²	29848 m ²
Edificabilidad Sector:	0,506 m ² /m ²	0,506 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	15110 m ²	15110 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	13599 m ²	13600 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	3022 m ²	3035 m ²
Peatonal:		493 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1511 m ²	1511 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1511 m ²	1511 m ²
Viario:		7111 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	6044 m ²	4546 m ²
Total Cesiones + Viario + Peatonal + SG-Viario:		13503 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1511	1511

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	4	CJC(VP)	2	3924	0,87	3400	33	105
	5	CJC	2	3814	0,85	3242	32	102
	6	CJC	2	3955	0,85	3362	33	105
	7	CJC	2	4495	0,80	3596	37	120
Total				16188		13600	135	432

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	2	2	1511	1,00	1511
Total			1511		1511

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	1	2	1511	1,20	1813
Total			1511		1813

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	3	3035
Total		3035

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima. En la delimitación del Sector se ha extraído la superficie de SRPN(B), 2.377 m², sin producirse la adscripción de esta al sector.



Anexo II



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA MUNICIPAL SUSO M1



 Ayuntamiento de Candelaria		OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL	
PLANO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA MUNICIPAL SUSO M1	FECHA: NOV/2020		
SITUACIÓN: Ctra. General del Sur, zona denominada La Trana, Arzob. de Candelaria.	ESCALA: 1:1000		
PETICIONARIO: Oficina Técnica Municipal	EXP: -		



PROYECTO DE REPARCELACIÓN **SUSO-M1 ARAYA**
T. M. DE CANDELARIA Junio 2.014

FINCA APORTADA

PARCELA
1



PROYECTO DE REPARCELACION **SUSO-M1 ARAYA**
T. M. DE CANDELARIA Junio 2014

FINCA APORTADA

PARCELA
2



PROYECTO DE REPARCELACIÓN **SUSO-M1 ARAYA**
T. M. DE CANDELARIA Junio 2.014

FINCA APORTADA

PARCELA
3



SEGUNDO.- Una vez negociado y suscrito el convenio, deberá someterse a trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el «Boletín



Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un período mínimo de veinte días

TERCERO.- Dar traslado de esta resolución a los interesados, Consejo Insular de Aguas, Amador Díaz Ramos S.L y Archete Restauración S.L

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.

...”

Se le comunica que, puede formular alegaciones en el plazo máximo de 20 días hábiles contados a partir de la recepción de la presente notificación para lo cual se le indica que el expediente administrativo se encuentra a disposición del interesado en las dependencias del Ayuntamiento de Candelaria en la Oficina Técnica Municipal en soporte papel y electrónico en días hábiles en horario de 9:00 a 14:00 de lunes a viernes.

Todo lo cual se le notifica por el Secretario General en virtud de la función de fe pública del artículo 3.2 h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, de régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

