

En San Bartolomé (Lanzarote) a 21 de octubre de 2008.

REUNIDOS

De una parte, don MARCIAL MARTÍN BERMÚDEZ, con 42.902.102-H y domicilio a efectos de notificaciones en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote, plaza León y Castillo, s/n.

Y de otra, Don JUAN MANUEL QUESADA MATEOS, mayor de edad, provisto de D.N.I nº 42.911.384-P, con domicilio a efectos de notificaciones en calle El Bartola, 13 de Arrecife.

I

INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

1) Por parte del Ayuntamiento de San Bartolomé:

Don MARCIAL MARTÍN BERMÚDEZ interviene en nombre y representación del Ayuntamiento de San Bartolomé (C.I.F., P-3501900) y en su calidad de Alcalde-Presidente, cuya representación ostenta conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1, b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Don JUAN MANUEL QUESADA MATEOS interviene en nombre y representación de la mercantil Quesada y Mateos Inmobiliaria S.L. con C.I.F. B35427376, en su calidad de apoderado según escritura pública con nº 1317

de protocolo y fecha octubre de 1997 formaliza ante el Notario del Ilustre Colegio Notaria de Canarias, doña Catalina Isabel Rosa Bonilla.

Los intervinientes, según actúan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización de presente convenio urbanístico a cuyo efecto libre y voluntariamente,

EXPONEN

I.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Bartolomé en la Zona Industrial de Playa Honda, aprobada definitivamente por acuerdo adoptado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 4 de junio de 1998 (B.O.C. nº 99, de 5 de agosto de 1998 y B. O.P. nº 49, de fecha 15 de abril de 2005), delimitó en el área conocida como zona industrial de Playa Honda, entre otras unidades de actuación, una clasificada como suelo urbano en la categoría de no consolidado por la Urbanización, con la calificación o uso de residencial.

La citada unidad de actuación situada en la zona industrial de Playa Honda, tiene una superficie total de 10.640 m². Está localizada , tal y como se observa en el plano que se adjunta como anexo nº 1 del presente convenio, en Playa Honda en el área conocida como Zona Industrial de Playa Honda.

La unidad linda:

Al norte: en línea recta de este a oeste de aproximadamente 95 metros lineales, con suelo rústico de protección natural-jable.

Al sur: en línea recta de aproximadamente 86 metros lineales con la unidad de actuación n° 2 de la zona industrial de Playa Honda.

Al este o naciente: en línea de norte a sur que incluye arco del vial de aproximadamente 127 metros con el sector de suelo apto para urbanizar (S.A.U.) n° 10 de la zona industrial de Playa Honda Industrial.

Al oeste o poniente; en línea de norte a sur, de aproximadamente 127 metros lineales con el sector de suelo apto para urbanizar (S.A.U.) n° 12 de la zona industrial de Playa Honda suelo apto para urbanizar.

-

La ficha de la U.A. es la siguiente:

Superficie Total	Sup. Total E.L.	Sup. Total Viario	Sup. Total Edificable	Edificabilidad M2/m2	Sup. Total Construida	Aprovech. lucrativo total U.A.L.	Aprovecha Medio U.A-L./m2	Sist. Actuación	De
10.640	1.280	2.280	7.080	0,25	1.770	1.770	0,1663	Compensación	

En la citada unidad de actuación se ubican tres chalets cuya fecha de construcción es de 1979, por tanto, mucho antes de la entrada en vigor de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Bartolomé en la Zona Industrial de Playa Honda, contando dichas edificaciones con todos los servicios urbanísticos para su clasificación

como suelo urbano consolidado por la urbanización, tal y como se acredita con el informe técnico que se acompaña como anexo n° 2.

También en dicha unidad de actuación se ubican ocho viviendas unifamiliares aisladas que se encuentran en un estado de ejecución avanzado y que se construyen al amparo de licencia urbanística otorgada por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de enero de 2002, concedida a la mercantil Quesada y Mateos Inmobiliaria S.L.

Todo lo anterior hace que en la realidad física la reparcelación ya se encuentra completada, al estar perfectamente delimitadas las parcelas resultantes, algunas de ellas completamente terminadas, y otras, en fase de ejecución y contando con licencia municipal, encontrándose igualmente debidamente localizados y prácticamente ejecutados los viales y zona verde que la normativa vigente incluyen en el interior del ámbito de la unidad de actuación.

De hecho, abordar el proceso de ejecución jurídica, pues la material se encuentra prácticamente completada, resultaría enormemente complejo, si consideramos la escasa dimensión de la unidad de actuación, así como las preexistencias.

Por otro lado, como se ha dicho la ejecución material ya se ha abordado, garantizándose a través del presente convenio la obtención por parte de la administración de los terrenos de cesión obligatoria señalados en las Normas Subsidiarias, tales como viales y zonas verdes.

En la actualidad, el Ayuntamiento de San Bartolomé se encuentra en fase de tramitación del Plan General de Ordenación, habiendo sido aprobado el Avance del mismo por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2006 y nuevamente con el informe de sostenibilidad en sesión celebrada el día 10 de enero de 2007, tal y como se hace constar en el anuncio insertado en el B.O.P. nº 15, de 31 de mayo de 2007.

En dicho documento se recogen los terrenos descritos en el expositivo primero anterior con la misma clasificación, categorización y calificación, no obstante atendiendo a la realidad fáctica de los mismos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 51.a del TRELOTENC., procede su clasificación como urbano consolidado.

II.-HECHOS QUE MOTIVAN EL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO.

Al Ayuntamiento de San Bartolomé le corresponde la superficie, en parcelas urbanizadas, del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico de la mencionada unidad de actuación, todo ello en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías y conforme al artículo 72.2 c) del TRLOT-ENC aprobado por D.L. 1/2000 de 8 de mayo.

El Ayuntamiento de San Bartolomé es consciente de la realidad física existente en la unidad de actuación, con tres chalets que se encuentran total y completamente terminados desde el año 1979, por tanto, mucho antes de la entrada en vigor de la modificación puntual de la Normas Subsidiarias de la

zona industrial de Playa Honda. Además en el ámbito de la Unidad de actuación existen ocho viviendas unifamiliares aisladas en un estado de construcción bastante avanzado que se ejecutan al amparo de la licencia municipal urbanística concedida por la entonces Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 15 de febrero de 2002. Todo lo anterior haría prácticamente imposible las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. En adición a lo anterior, la urbanización se encuentra ya completa y ejecutada, esto es, con la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización en los términos del artículo 51.a del TRLOTCE-ENC aprobado por el D.L 1/2000 de 8 de mayo, encontrándose el ámbito de la Unidad de Actuación integrada dentro del suelo urbano.

El Ayuntamiento, dado el crecimiento poblacional en el ámbito del municipio, así como la demanda de servicios de los ciudadanos y visitantes de dicha localidad, necesita obtener recursos para abordar obras de infraestructura de sistemas generales o dotaciones, teniendo por otro lado, los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación la obligación, entre otras, de ceder los terrenos necesarios para materializar el 10% del aprovechamiento del ámbito, que puede sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al precio de mercado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.2.c del Texto Refundido.

Como consecuencia de lo anterior, es intención del Ayuntamiento de San Bartolomé reconocer la condición de suelo urbano consolidado a los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación Residencial de la Zona Industrial de Playa Honda, al acreditarse que se ha procedido a la ejecución material de las

determinaciones de la misma, aceptando la monetarización de la obligación de cesión de los terrenos necesarios para materializar el 10% de aprovechamiento que le corresponde a la administración, interesando igualmente a las partes regularizar la situación jurídica de las fincas descritas en el Expositivo I, por lo que suscriben los comparecientes el presente CONVENIO URBANISTICO, conforme a las siguientes

III.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Al presente convenio le resulta de aplicación la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero), particularmente en su artículo 88 sobre terminación convencional del procedimiento, en virtud del cual se fija para los correspondientes acuerdos un contenido mínimo y unos límites concretos.

Además, las partes también se someten, entre otras normas legales, a lo dispuesto en las siguientes: El Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; La Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices generales de Canarias, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo (en adelante Texto Refundido); el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de diciembre.

En virtud de esta regulación, las partes, libre y voluntariamente, han pactado la elaboración del presente convenio urbanístico todo ello con sujeción , y a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de San Bartolomé, a través de su Plan General de Ordenación, reconocerá la realidad fáctica relativa a los terrenos señalados en el expositivo primero de este documento, y los clasificará como suelo urbano consolidado por la urbanización, con la siguiente ordenanza:

- Tipología.- viviendas unifamiliar aislada o adosada de una planta sobre rasante, permitiéndose la construcción de sótano o semisótano.
- Parcela mínima: la parcela mínima que se considera edificable tendrá, al menos, una superficie de 500 m², donde se pueda inscribir un círculo de 20 metros, con un frente de longitud igual o superior a 4 metros.
- Alineaciones y rasantes: la altura máxima será de 1 planta o 3,50 metros sobre rasante y una altura de coronación o de cumbrera de 4 metros, permitiéndose, en todo o en parte las cubiertas a dos o cuatro aguas
- Retranqueos: la edificación se deberá retranquear 5 metros a viales y 3 metros a linderos sobre rasante
- Entrantes y salientes: Los entrantes y salientes se permitirán siempre que armonicen con la fachada y respetando las líneas de retranqueo, a partir de éstas sólo se permitirán salientes tipo marquesina.

- Ocupación: la ocupación de las parcelas sobre rasante será del 35%.
- Edificabilidad.: las edificabilidad sobre rasante de las parcelas será de 0,35 m2/m2.
- Cerramientos de parcelas: los frentes de parcelas se cerrarán con muros de fábrica de altura no superior a 1,8 metros que podrán coronarse con vallas materiales ligeros hasta completar los 2,50 metros de altura.
- Dotación de aparcamiento: se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de superficie construida.

- El ayuntamiento de San Bartolomé acepta la monetarización del deber de cesión de los terrenos necesarios para la materialización del 10% de aprovechamiento que le corresponde a la administración, incorporándose como anexo 3 de este documento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 236.4 del Texto Refundido y 247 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre, informe de valoración en los términos previstos por las normas reseñadas.

SEGUNDA.- La mercantil Quesada y Mateos Inmobiliaria S.L. se compromete y obliga a lo siguiente:

- A satisfacer la cantidad de Ciento Veinticuatro Mil Doscientos Trece con Noventa y Tres Céntimos de (124.213, 93) Euros, recogida en el informe de valoración incluido como anexo nº 3 en concepto de monetarización del deber de cesión de los terrenos necesarios para materializar el 10% de aprovechamiento que correspondería al Ayuntamiento. Dicha cantidad se

entiende entregada con propósito finalista, por lo que el Ayuntamiento deberá destinarla al fin señalado anteriormente.

El pago de la mencionada cantidad deberá efectuarse en la cuenta corriente nº 2052/8029/26/3500001204 que tiene abierta este Ayuntamiento en la Caja Insular de Ahorros de Canarias, de la siguiente manera:

- a) El 30% de la cantidad anterior dentro del plazo de diez días naturales a contar a partir de la publicación del anuncio de aprobación inicial del Plan General de Ordenación de San Bartolomé en el Boletín Oficial de la Provincia.
- b) El 70% restante dentro del plazo de diez días naturales a contar a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del San Bartolomé en el Boletín Oficial de Canarias.

Los deberes y obligaciones de este convenio deberán consignarse en cuantos negocios jurídicos realicen los propietarios con terceros que impliquen la traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

El presente convenio será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Arrecife a tenor de lo establecido en el artículo 1 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, acompañándose certificación de la resolución del Pleno del Ayuntamiento por la

que se apruebe el mismo, con el contenido exigido en el artículo 2.2 del citado Real Decreto.

- De igual manera, la mercantil Quesada y Mateos Inmobiliaria S.L. cede gratuitamente al Ayuntamiento de San Bartolomé, las porciones de suelo de su propiedad ubicadas dentro de la delimitación de la citada unidad de actuación que las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento destinan a vial y zona verde, esto es, 1.788 m² y 1384 m² respectivamente, cuya delimitación figura en el plano de ordenación que se incorpora a este convenio como anexo n^o 4.

- A completar la urbanización existente de acuerdo a lo siguiente:

- Se completará la ejecución del vial y la zona verde por la mercantil Quesada y Mateos Inmobiliaria S.L., previa redacción a su costa, del correspondiente proyecto de urbanización redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que deberá presentarse en este Ayuntamiento para su aprobación, previa tramitación del procedimiento legalmente establecido en el plazo de tres meses contados a partir de la firma del presente documento. En el proyecto de urbanización habrá de plasmarse lo siguiente:

- El mobiliario urbano ha de responder al modelo diseñado por los servicios técnicos municipales para el sector de suelo apto para urbanizar (S.A.U.) n^o 11, que se acompaña al presente convenio como anexo n^o 5 debiendo sustituirse el existente de no adaptarse a los criterios estéticos seguidos en el referido sector.

- El espacio libre o zona verde se completará con los elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado, conforme a la propuesta elaborada por los servicios técnicos municipales denominada "Propuestas de Espacios Libres", que se acompaña al presente convenio como anexo n° 5

- A la ejecución de alcorques conforme a lo establecido en la normativa de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias en la zona industrial de Playa Honda (B.O.P n° 49, de 15 de abril de 2005) concretamente en su artículo 10.1 y gráficos que figuran.

El plazo de ejecución para completar la ejecución será de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación del proyecto de urbanización.

TERCERA.- Para el caso de que no fuera posible proceder a la aprobación del plan general de ordenación en los términos planteados en este documento, las partes se reservan todos sus derechos para ejercitar las oportunas acciones que puedan corresponderles ante los tribunales de justicia, quedando sin efecto el presente convenio en todos sus términos, y retrotrayéndose la situación jurídica al momento anterior a la firma del mismo.

CUARTA.- Para la eficacia de este convenio, que tiene carecer jurídico administrativo, una vez ratificado íntegramente por acuerdo del Pleno municipal deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación

de la aprobación del texto definitivo, según lo establecido en el artículo 237 del TRLOT-ENC aprobado por D.L 1/2000 de 8 de mayo.

QUINTA.- El presente convenio consta de trece folios escritos por una cara y cinco anexos, se deja redactado en los términos anteriormente descritos, formando parte de él los documentos anejos y planos a que se refiere la estipulación segunda, todo lo cual visto y leído por los comparecientes y en prueba de conformidad, las partes suscriben el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

En San Bartolomé (Lanzarote) en el lugar y fecha indicado.

Por la Administración,

Por la mercantil Quesada y Mateos
Inmobiliaria S.L

El Alcalde-Presidente

Marcial Martín Bermúdez

Juan Manuel Quesada Mateos