

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA (T.R.1)

## ANEXO: CONVENIOS URBANÍSTICOS

## **CONVENIO URBANÍSTICO**

**ÁMBITO:** Sector de Buzanada 1.

**PARTICULAR:** D. Teófilo, D. Luciano y M<sup>a</sup> Isabel Bello Hernández.

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ARONA Y LOS  
HERMANOS BELLO HERNÁNDEZ (SECTOR BUZANADA 1).**

En Arona, a 30 de agosto de 2001.

**COMPARECEN**

De una parte, **Don Antonio Miguel Delgado Díaz**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arona.

De la otra, **Don Teófilo Bello Hernández**, con DNI nº "41.891.548-S", **Don Luciano Bello Hernández**, con DNI nº "41.910.380-X" y **Doña María Isabel Bello Hernández**, con DNI nº "41.976.908-E", mayores de edad, casados y con domicilio en el término municipal de San Miguel.

**PREÁMBULO**

Actualmente está en fase previa de tramitación la Revisión del Plan General de Arona adaptándolo a las prescripciones de la nueva normativa urbanística de Canarias.

En especial se han tenido en cuenta:

En primer lugar, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en la que se considera que todo aquel suelo que no tenga una clasificación específica de suelo urbano o no urbanizable (y éste en función de una motivación razonada que determine la conveniencia de dotarlo de protección en base a unos especiales valores que deben justificarse), debe clasificarse como suelo urbanizable, incluido o no, según demanden su situación, demanda y demás circunstancias, en sectores de un significado estratégico para el Municipio, a más corto o más largo plazo.

En segundo lugar, la Ley .9/1999, de 13 de mayo, de ordenación del territorio de Canarias, que establece la legislación urbanística específica para el archipiélago canario, en base a las competencias atribuidas a las Comunidades Autónomas por la STC 63/1997, de 24 de marzo, sobre urbanismo y a las directrices que como legislación básica establece la precitada ley estatal de conformidad con las competencias que mantiene según la sentencia del Tribunal Constitucional anteriormente citada. En la misma, se establece que serán los Planes Generales los que clasificarán el territorio municipal en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

En la Exposición de Motivos de la citada ley canaria se apunta además - cómo por primera vez- se regula en dicho texto la figura del Convenio Urbanístico, como base para *"la preparación de toda clase de actos, y resoluciones en procedimientos instruidos en su ámbito de aplicación"*, determinando el art. 230 que las Administraciones de los municipios además de las de la Comunidad Autónoma, podrán *"suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta Ley"*.

En tercer lugar 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 cuyos artículos 236 a 239 se regulan, así mismo los Convenios Urbanísticos.

A la vista de todo lo expuesto:

#### INTERVIENEN

El **primero**, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arona, cargo que ostenta en estos momentos y que le permite actuar como tal, en nombre y representación de la Corporación Municipal.

Los **segundos**, en su propio nombre y en calidad de dueños por terceras e iguales partes indivisas de la finca rústica denominada "Buzanada", situada en Arona, e incluida en el Documento inicial de la Revisión del Plan General de Arona, actualmente en trámite, como Sector BUZANADA 1, de suelo urbanizable no ordenado, tal y como puede apreciarse en el plano de situación adjunto.

Su superficie aproximada es de 106.004 m<sup>2</sup>, de los cuales 10.600 m<sup>2</sup>, tienen el carácter de sistemas generales adscritos al Sector (red viaria del Plan General).

Así mismo, lo hacen como propietarios de otros 8.010 m<sup>2</sup> situados fuera de dicho Sector y en los alrededores del estadio de fútbol de Buzanada, que se adscriben al presente Convenio Urbanístico con el carácter de zona verde y de ensanche de la carretera actual para adaptarla a lo previsto en la revisión del Plan General en trámite, con la intención de ser cedidos al Ayuntamiento de Arona.



Los datos registrales originarios de la finca de su propiedad objeto del presente Convenio Urbanístico, son los siguientes:


 "Título: Herencia de su padre Don Luciano Bello Alfonso.

Inscrita: Tomo 217, Libro 20 de Arona, Folio 169, Finca 1.562.


**Situación urbanística:** Rústica en el vigente Plan General y sector de suelo urbanizable no ordenado en la Revisión en trámite.


**Cargas:** "ninguna".

**Otros aspectos a considerar:** De la finca originaria se han ido segregando diversas parcelas que en la actualidad están construidas o en construcción, formando parte del casco urbano de "Buzanada".

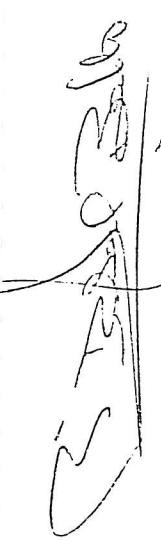
 Teniendo todo esto presente,

DETERMINAN:

 Que ambas partes se reconocen suficiente capacidad legal y representación para celebrar el presente Convenio Urbanístico, acreditando su condición mediante los documentos que en este acto se presentan y, en su caso, se adjuntan.

 Y, de mutuo acuerdo,

EXPONEN:

 Primero.- Que los hermanos Bello Hernández son propietarios por terceras, iguales y pro-indivisas partes de los terrenos que constituyen el ámbito del Sector BUZANADA 1 y de la zona calificada como verde aledaña al Campo de Fútbol y en parte de expansión de la vía actual de acuerdo con el planeamiento, que se incluyen en los planos de *situación* y de *propuesta de ordenación* que se adjuntan a este documento, deseando proceder a la urbanización del denominado Sector BUZANADA 1, de acuerdo con la propuesta de ordenación que se adjunta, comprometiéndose a elaborar el correspondiente Plan Parcial en el plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Arona actualmente en trámite, así como a ejecutar las correspondientes obras de urbanización a lo largo de un periodo de ocho años, a contar desde ese mismo momento.

Segundo.- Que con carácter anticipado ceden al Ayuntamiento de Arona desde el momento de la firma del presente Convenio Urbanístico la parcela de carácter docente-deportivo que con 10.032 m2 se encuentra situada al norte del Sector (color naranja en el plano de propuesta).

Posteriormente, tras la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, cederán el suelo de la zona verde limítrofe con el Campo de Fútbol y el necesario para ampliar el viario que separa la Unidad Buzanada 1 de dicho Campo de Fútbol y el que se precisa para la ejecución del viario que aparece como sistema general.

Finalmente, una vez aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial -y a través del Proyecto de Compensación- cederían las zonas verdes interiores al Sector, la parcela de uso lucrativo que aparece como cesión al Ayuntamiento (color morado en el plano de propuesta de ordenación) y la parcela que aparece como otros usos dotacionales (color azul en el plano de propuesta de ordenación), así como el suelo destinado a viales y plazas públicas dentro del Sector y que se delimita asimismo en dicho plano.

Tercero.- Que el Ayuntamiento de Arona se compromete a suscribir el presente Convenio Urbanístico que considera preparatorio de las determinaciones que en su momento asuma en relación con la Revisión del Plan General que en estos momentos está en trámite, y que vincularía a ambas partes dentro de los límites previstos en el art. 236.5 del Texto Refundido 1/2000 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, entendiendo que su asunción se hace sobre la base de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de llevar a cabo su contenido en el mejor momento procesal, ya que puede integrarse en la solución urbanística que se adopte para todo el Término Municipal dentro de la futura aprobación de la precitada Revisión del Plan General vigente cuya tramitación se está iniciando.

También se compromete a acelerar al máximo los trámites posteriores conducentes a la aprobación del Plan Parcial que se elabore, siempre que cumpla con las condiciones urbanísticas que se adjuntan como Anexo 1 del Convenio y que coinciden en líneas generales con las propuestas por el equipo redactor de la Revisión del Plan General.

Teniendo presente lo anteriormente expuesto, ambas partes acuerdan celebrar el presente Convenio Urbanístico, con base en las siguientes



## ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Arona se compromete a recoger en la Revisión del Plan General que en la actualidad se está elaborando, los parámetros urbanísticos para el Sector BUZANADA 1 que se recogen en los Anexos 1 y 3 de este documento.

SEGUNDA.- Las condiciones urbanísticas de dicho suelo urbanizable serían las siguientes:

<u>Superf. Total</u>	<u>Edific. Bruta</u>	<u>S. Máx. Edificable</u>	<u>Nº Máx. Viv.</u>	<u>Sist. Gen.</u>
106.004 m2	0,80 m2/m2	84.803m2	742	10.600 m2

A fin de recoger la realidad actual, se mantienen los usos pormenorizados previstos en la revisión del planeamiento general que se está elaborando: residencial unifamiliar, colectiva y compatibles, si bien se añade una tipología nueva relativa a edificación ordenada según alineaciones viarias: la zona 2 del vigente Plan General (manzanas con dos frentes de casas ordenadas).

La urbanización se complementaría con la correspondiente red viaria y las zonas verdes de uso público necesarias según la legislación aplicable y adecuadas al proyecto de Revisión del Plan General elaborado.

TERCERA.- Los hermanos Bello Hernández se comprometen -como propietarios del Sector BUZANADA 1 objeto del Convenio- a urbanizar el ámbito de actuación de su propiedad durante un periodo máximo de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle como suelo urbanizable el ámbito del Sector Buzanada 1 propuesto, debiendo presentar dicho Plan Parcial para su tramitación en un plazo máximo de un año, contado a partir del momento en que se apruebe definitivamente la Revisión del Plan General en elaboración y se recoja en ella la propuesta del Anexo 1 de este Documento.

CUARTA.- Los hermanos Bello Hernández ceden al Ayuntamiento de Arona desde el momento mismo de la firma de este Convenio Urbanístico, la parcela de 10.032 m<sup>2</sup> que corresponde al uso dotacional docente-deportivo (color naranja) según determina el plano de propuesta de ordenación que se adjunta, a fin de que el Ayuntamiento pueda cubrir las necesidades educativas del municipio.

QUINTA.- Los hermanos Bello Hernández se comprometen a la cesión de la zona verde y el suelo necesario para el ensanche de la carretera que limita con el campo fútbol y a la cesión de los 10.600 m2 de suelo adscrito para sistemas generales (Viario de borde), una vez se apruebe definitivamente la Revisión del Plan General recogiendo el contenido del presente Documento y sus anexos.

SEXTA.- Los hermanos Bello Hernández se comprometen, así mismo, a la posterior cesión de la parcela de uso lucrativo (color morado), la de otros usos dotacionales (color azul), el suelo destinado a zonas verdes interiores del Sector y a plazas públicas (color verde) y el suelo destinado a viales rodados y peatonales, una vez se aprueben definitivamente la Revisión del Plan General, el correspondiente Plan Parcial y el proyecto de compensación.

SÉPTIMA.- El presente Convenio tendrá la duración que requiera la perfecta ejecución de los compromisos estipulados en el mismo.

OCTAVA.- El incumplimiento por parte del Ayuntamiento de cualquiera de los compromisos suscritos en el presente Convenio tendrá la responsabilidad derivada del carácter administrativo de este documento.

No obstante, se debe tener en cuenta a tales efectos, que el contenido actual sólo tiene el carácter de texto inicial y que tras la información pública de la documentación de la Revisión del Plan General -en la que se incluirá el texto completo del presente Convenio Urbanístico- se estará a lo que disponen el art.236 a 238 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

NOVENA.- El incumplimiento, por parte de los hermanos Bello Hernández, del compromiso de presentar para su trámite en el plazo de un año -contado desde la aprobación de Revisión del Plan General- del correspondiente Plan Parcial redactado conforme a la legislación canaria, supondrá la automática cancelación del Convenio Urbanístico, la descalificación obtenida con la Revisión y la pérdida sin indemnización de los derechos derivados del contenido del Convenio. Por su parte, la falta de cumplimiento de los compromisos que en este documento asume, comportará las indemnizaciones y perjuicios que en derecho correspondan.



A este respecto, tendrá especial relevancia la demora en el cumplimiento de los compromisos de urbanización y cesión adquiridos como consecuencia del texto final del Convenio Urbanístico que finalmente se suscriba y la venta irregular de parcelas, que se sancionarían en el grado más alto que determina la normativa aplicable

DÉCIMA - El presente Convenio es fundamental y básicamente administrativo (art. 239 del TR de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, de 8 de mayo de 2000, por lo que será interpretado por la Corporación en el sentido más favorable y lícitamente posible a los intereses municipales, resolviendo las lagunas que ofrezca su cumplimiento.

Como base de ordenación del Convenio se adjuntan como anexos al mismo, el cálculo de las superficies correspondientes a superficie lucrativa, dotacional y de espacios libres de acuerdo con la vigente Ley urbanística canaria, el Reglamento de Planeamiento y de las previsiones de los redactores de la Revisión del Plan General de Arona, con las matizaciones ya citadas y recogidas en los anexos al presente documento.

En todo caso, las dudas que pudieran surgir en cuanto a su interpretación o sobre los actos del Ayuntamiento que se dicten como consecuencia del mismo en cuanto a la inteligibilidad, interpretación, rescisión y efectos, quedan sometidos a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con arreglo a la legislación vigente que le es de aplicación.

UNDÉCIMA.- Para lo no previsto de forma expresa en el presente Convenio Urbanístico, serán de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo de 2000, la Ley estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998 y el Reglamento de Planeamiento de 1978 mientras sea de aplicación en Canarias.

DUODÉCIMA.- El texto definitivo del presente Convenio, como condición de eficacia, deberá ser ratificado por el Ayuntamiento Pleno, una vez que aquél se determine, de acuerdo con los trámites exigidos por la normativa vigente en Canarias y, en especial, el TEXTO REFUNDIDO de 8 de mayo de 2000.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ARONA:

POR LA PROPIEDAD:

  
Fdo. El Alcalde-Presidente

  
Fdo Hermanos Bello Hernández



FOLIO N° 2227

APROBACIÓN PROVISIONAL  
APROBACIÓN EN SESIÓN PLENARIA  
DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2006  
EL SECRETARIO,**ADDENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO  
DE ARONA Y LOS HERMANOS BELLO  
(SECTOR BUZANADA 1).**

En Arona, a 17 de septiembre de 2003.

**COMPARECEN**

De una parte, Don José Alberto González Reverón, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arona.

De la otra, Don Teófilo Bello Hernández, con DNI n° "41.891.548-S", Don Luciano Bello Hernández, con DNI n° "41.910.380-X" y Doña María Isabel Bello Hernández, con DNI n° "41.976.908-E", mayores de edad, casados y con domicilio en el término municipal de San Miguel.

**PREÁMBULO**

Actualmente está en fase previa de tramitación la Revisión del Plan General de Arona adaptándolo a las prescripciones de la nueva normativa urbanística de Canarias, en especial al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (arts. 236 a 239).

El 30 de agosto de 2001, se suscribió un Convenio Urbanístico entre las mismas partes, si bien era Alcalde de Arona, Don Antonio Miguel Delgado Díaz. Dicho Convenio, que fue ratificado por el Pleno en mayo de 2003, constituye el documento básico al que se añade, con carácter de apéndice, la presente addenda.

Es más, esta addenda sólo pretende adecuar a la realidad, el ámbito del Sector BUZANADA 1, manteniendo vigentes el resto de las estipulaciones contenidas en el Convenio, en todo aquello que no se oponga al texto de la misma.

A la vista de todo lo expuesto:

2228  
APROBACIÓN PROVISIONAL  
APROBACIÓN EN SESIÓN PLENARIA  
DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2006  
EL SECRETARIO.

### INTERVIENEN

El primero, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arona, cargo que ostenta en estos momentos y que le permite actuar como tal, en nombre y representación de la Corporación Municipal.

Los segundos, en su propio nombre y en calidad de dueños por terceras e iguales partes indivisas de la finca rústica denominada "Buzanada", situada en Arona, e incluida en el Documento Inicial de la Revisión del Plan General de Arona, actualmente en trámite, como Sector BUZANADA 1, de suelo urbanizable no ordenado, tal y como puede apreciarse en el plano de situación adjunto. Su superficie, según dicho Documento, es de 106.004 m<sup>2</sup>, de los cuales 10.600 m<sup>2</sup>, tienen el carácter de sistemas generales adscritos al Sector (red viaria del Plan General). Así mismo, lo hacen como propietarios de otros 8.010 m<sup>2</sup> situados fuera de dicho Sector y en los alrededores del estadio de fútbol de Buzanada, que se adscribieron al Convenio Urbanístico del 2001, con el carácter de zona verde y de ampliación de viario, que les atribuye la Revisión del Plan General en trámite y con la intención de ser cedidos al Ayuntamiento de Arona, en el momento en que se aprueba la Revisión del planeamiento general, recogiendo lo estipulado en el Convenio y en la presente Addenda del mismo, si bien se pondrán a disposición del Ayuntamiento desde que tome conocimiento el Pleno del presente documento.

Los datos registrales originarios de la finca de su propiedad objeto de la Addenda al Convenio Urbanístico de 30 de agosto de 2001 (Anexo nº 1), son los siguientes:

*"Título: Herencia de su padre Don Luciano Bello Alfonso.*

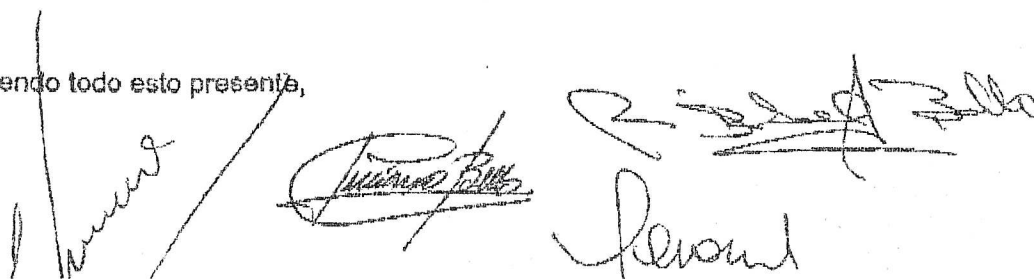
*Inscrita: Tomo 217, Libro 20 de Arona, Folio 169, Finca 1.562.*

*Cargas: .... ninguna".*

**Situación urbanística:** Rústica en el vigente Plan General y parcialmente suelo urbano consolidado y sector de suelo urbanizable no ordenado en la Revisión en trámite.

**Otros aspectos a considerar:** De la finca originaria se han ido segregando diversas parcelas que en la actualidad están construidas o en construcción, y que forman parte del casco urbano de "Buzanada". Tal situación obliga a reconsiderar la delimitación del Sector y a modificar la ficha correspondiente, al no contemplar el Documento de la Revisión del Plan General, la realidad de dicha situación. Además, se ha segregado ya a favor del Ayuntamiento la parcela Dotacional de 10.032 m<sup>2</sup> a que se refería el Exponendo Segundo y la Estipulación Cuarta del Convenio de 30 de agosto de 2001.

Teniendo todo esto presente,





L. 1111

2229

APROBACIÓN PROVISIONAL  
APROBACIÓN EN SESIÓN PLENARIA  
DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2006  
EL SECRETARIO,

## DETERMINAN:

Que ambas partes se reconocen suficiente capacidad legal y representación para celebrar la presente Addenda al Convenio Urbanístico citado, acreditando su condición mediante los documentos que en este acto se presentan y, en su caso, se adjuntan.

Y, de mutuo acuerdo,

## EXPONEN:

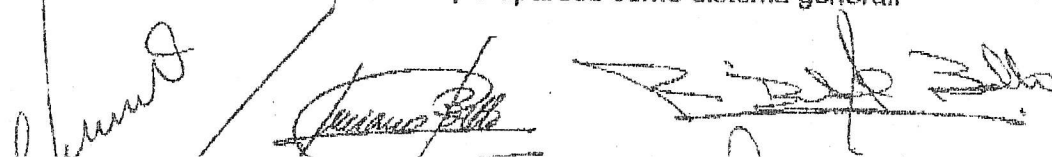
Primero.- Que los hermanos Bello Hernández son propietarios por terceras, iguales y pro-indivisas partes de los terrenos que constituyen el ámbito del Sector BUZANADA 1, cuya superficie y delimitación se ajusta a la realidad, correspondiéndole 92.334 m<sup>2</sup>s y no 106.004 m<sup>2</sup>s como figuran en el Convenio de 2001. El resto se corresponde con diversas parcelas construidas o en construcción, que se desgajan del Sector clasificándolas como suelo urbano consolidado. Se comprometen a elaborar el correspondiente Plan Parcial en el plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Arona, actualmente en información pública, así como a ejecutar las correspondientes obras de urbanización del Sector a lo largo de un periodo de ocho años a contar desde ese mismo momento.

La parcela de cesión del 10% de uso lucrativo prevista en el Convenio de 2001, la parcela de otros usos dotacionales prevista en aquél y las que se asignen a espacios libres públicos, deberán corresponder en superficie y destino a las descritas en aquel Convenio, si bien podrán ubicarse en el lugar mas adecuado a tales fines dentro de la ordenación que se derive del Plan Parcial que ordene el Sector BUZANADA 1.

Es de resaltar que la parcela dotacional EDp ya cedida al Ayuntamiento tiene el carácter de sistema local y su superficie se minorará de las cesiones dotacionales que se deriven de la ejecución del Sector Buzanada 1 que se propone.

Segundo.- Que con el fin de completar la urbanización que corresponde al área que se desgaja del ámbito objeto del Convenio suscrito en agosto de 2001, los hermanos Bello Hernández contratarán las obras correspondientes con empresa urbanizadora adecuada y bajo la supervisión de técnicos competentes.

Posteriormente, tras la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, cederán el suelo de la zona verde limítrofe con el Campo de Fútbol y el necesario para ampliar el viario que separa el Sector Buzanada 1 de dicho Campo de Fútbol, así como el que se precisa para la ejecución del viario que aparece como sistema general.





2230  
APROBACIÓN PROVISIONAL  
APROBACIÓN EN SESIÓN PLENARIA  
DE FEBRERO DE JUNIO DE 2008  
EL SECRETARIO

No obstante, la precitada zona verde limitrofe con el Campo de Fútbol, se pondrá a disposición del Ayuntamiento de Arona a partir de la firma de la presente Addenda y una vez que tome conocimiento de la misma el Pleno.

Finalmente, una vez aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial -y a través del Proyecto de Compensación- procederán a la cesión de la parcela de uso lucrativo de cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento (que tendrá la misma superficie que la correspondiente a la inicialmente expuesta al público) y una parcela equivalente a la de otros usos dotacionales comprendida en el Convenio de 2001, así como el suelo destinado a viales y espacios verdes públicos dentro del Sector.

Tercero.- Que el Ayuntamiento de Arona suscribe la presente Addenda al Convenio Urbanístico de 2001, aceptando el redimensionamiento del ámbito de actuación del Sector BUZANADA 1 y asumiendo que las parcelas que se desgajan del ámbito inicial comprendido en el documento de aprobación inicial de la Revisión del Plan General se clasifiquen como suelo urbano por disponer de los servicios correspondientes.

También se compromete a acelerar al máximo los trámites posteriores conducentes a la aprobación del Plan Parcial que se elabore para desarrollar el Sector Buzanada 1, siempre que cumpla con las condiciones urbanísticas que se describen en la estipulación segunda de la presente Addenda y en el Anexo nº 1 (ficha urbanística) que coinciden en líneas generales con las propuestas por el equipo redactor de la Revisión del Plan General, si bien ajustadas a la nueva superficie del Sector.

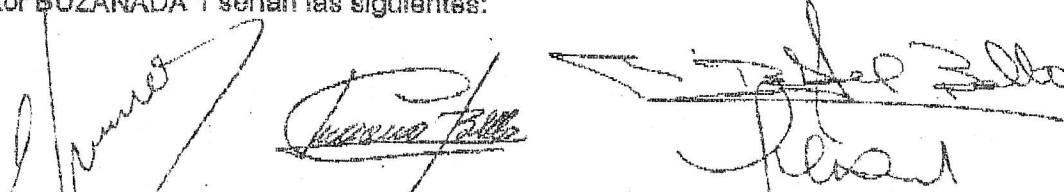
Es de destacar, en cambio, que la parcela destinada a uso dotacional educativo mantiene su ubicación y superficie al haber sido cedida anticipadamente ya por los propietarios al Ayuntamiento de Arona, en base al Convenio de 2001.

Teniendo presente lo anteriormente expuesto, ambas partes acuerdan suscribir el contenido de la presente Addenda al Convenio Urbanístico de 2001, con base en las siguientes

#### ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Arona se compromete a recoger en la Revisión del Plan General que en la actualidad está en Información pública, los parámetros urbanísticos para el Sector BUZANADA 1 que se recogen en la ficha que constituye el Anexo nº 1 al presente Documento, adecuando el ámbito del Sector BUZANADA 1 de la Revisión del Plan General expuesto al público al delimitado en el plano que figura como Anexo nº 2.

SEGUNDA.- Las condiciones urbanísticas del suelo urbanizable que constituirá el Sector BUZANADA 1 serían las siguientes:





FOLIO N° 2231

APROBACIÓN PROVISIONAL  
APROBACIÓN EN SESIÓN PLENARIA  
DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2006  
EL SECRETARIO,

<u>S. Total</u> (m <sup>2</sup> s)	<u>Ed. Bruta</u> (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	<u>S. Máx. Edif</u> (m <sup>2</sup> c)	<u>Densidad</u> (Viv/Ha.)	<u>Nº Máx. V</u> (n)	<u>Sist. Gen.</u> (m <sup>2</sup> s)
92.334	0,80	73.867	85	784	10.600

Se incluye en éste área la parcela dotacional de 10.032 m<sup>2</sup>s destinada, a uso docente y que figuraba como cesión anticipada en el Convenio Urbanístico de 2001, debiendo descontarse su superficie de las que correspondan para uso dotacional en el Plan Parcial del nuevo sector Buzanada 1. Se mantienen los usos y tipologías previstos en aquél para el resto del ámbito delimitado (estipulación segunda del Convenio de 2001).

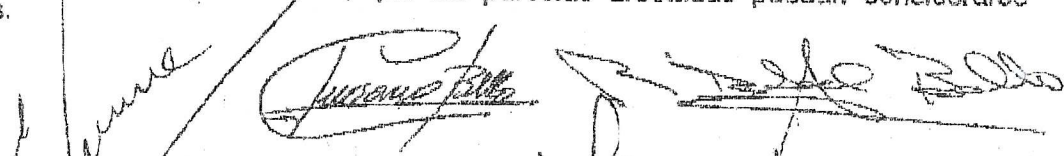
La urbanización se complementaría con la correspondiente red viaria y las zonas verdes de uso público necesarias según la legislación aplicable y en el que se mantendrán las áreas de reserva para otras dotaciones así como para materializar el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo, según las previsiones del Convenio de 30 de agosto de 2001, tal y como figura en la ficha que constituye el Anexo nº 1 a esta Addenda.

TERCERA.- Los Hermanos Bello Hernández se comprometen -como propietarios del Sector BUZANADA 1 objeto de la presente Addenda - a urbanizar el ámbito de actuación de dicho sector en un plazo máximo de ocho años a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, debiendo presentar el Plan Parcial para su tramitación en un plazo máximo de un año, contado a partir del momento en que se apruebe definitivamente la citada Revisión del Plan General y siempre que se recojan en ella las propuestas de este Documento.

CUARTA.- Los Hermanos Bello Hernández asumen a su costa, la correcta ejecución de las obras de urbanización pendientes, hasta que las calles delimitadas en el Anexo nº 3 alcancen la consideración de suelo urbano consolidado y todas las parcelas desgajadas del ámbito inicial descrito en el Convenio de 2001, tengan la consideración de solar. Esta obligación tendrá como límite la cantidad de 602.252,08 €, que se corresponde con la valoración establecida en el Anexo nº 3 de este Documento, que evalúa precisamente, el coste de las obras complementarias de urbanización que se precisan para ello.

Asumen también el compromiso de ceder todos los terrenos del sistema viario delimitado, así mismo en el Anexo nº 3 a favor del Ayuntamiento, una vez que se firme este Documento y se comuniqué al Pleno. Las calles que constituyen el objeto de cesión, se delimitan en el plano nº 2 del Presupuesto de la Urbanización del Área Desgajada (Anexo nº 3).

QUINTA.- El Ayuntamiento de Arona, se compromete a clasificar como suelo urbano consolidado el área desgajada del ámbito inicial descrito en el Convenio de 30 de agosto de 2001 según el Plano de Ordenación propuesta que se adjunta como Anexo nº 2 y que corresponde a parcelas edificadas o en ejecución, cuya urbanización se comprometen a completar hasta que las parcelas afectadas puedan considerarse solares.





2232

APPROBACION PROVISIONAL  
ATA. EMBUDO EN SESION PLENA  
DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2007  
EL SECRETARIO

Los Hermanos Bello Hernández se comprometen también a poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos clasificados como zona verde contiguos al Campo de Fútbol de Buzanada, de su propiedad, en la forma en que aparecen grafiados en el Anexo nº 3. Estos terrenos pueden ser utilizados por el Ayuntamiento como espacio público en la forma que considere más oportuna, desde el momento mismo de la firma de la Addenda y la presentación de la misma al Pleno del Ayuntamiento para su "toma de Conocimiento", debiendo informar el Ayuntamiento de éste tramite a los Hermanos Bello Hernández.

SEXTA.- Una vez aprobado definitivamente el Documento de Revisión del Plan General que contemple las determinaciones del Convenio y la presente Addenda, este "Documento" será suficiente para la Inscripción Registral de las cesiones descritas a favor del Ayuntamiento de Arona, siempre que no se produzcan modificaciones, estando en caso contrario, sujeto a lo que determina el artículo 237.3 del Texto Refundido 1/2000 de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

SÉPTIMA.- El incumplimiento por parte de los Hermanos Bello Hernández, de los compromisos descritos en las estipulaciones anteriores, supondría la automática cancelación del Convenio Urbanístico, la desclasificación obtenida con la Revisión, la pérdida sin indemnización de los derechos derivados del contenido del Convenio, y de las cantidades abonadas a cuenta al contratista que corresponda para urbanizar las calles del casco de Buzanada desgajadas del Sector.

OCTAVA.- El resto de las condiciones y compromisos que se derivaban del texto del Convenio Urbanístico suscrito el 30 de agosto de 2001 con el Alcalde D. Antonio Miguel Delgado Díaz y ratificado por el Ayuntamiento Pleno en 2003, permanecen inalterables y vigentes, y constituyen el cuerpo principal del CONVENIO URBANÍSTICO que complementa la presente ADDENDA.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ARONA

Fdo. El Alcalde-Presidente

POR LA PROPIEDAD

Fdo. Teófilo Bello Hernández

Fdo. Luciano Bello Hernández

Fdo. M<sup>a</sup> Isabel Bello Hernández

## ANEXOS AL CONVENIO

## **ANEXO N° 1: SÍNTESIS DE CÁLCULO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

### ANEXO N° 1: Síntesis de cálculo de parámetros urbanísticos.

Dadas las importantes cesiones a realizar por los propietarios, no sólo dentro del Sector sino teniendo en cuenta también las cesiones del suelo que limita con el Campo de fútbol de Buzanada, la edificabilidad que se propone es la máxima permitida por el Texto Refundido 1/2000 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, es decir: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (art. 36.2 de dicho TR).

Se le dotaría, asimismo, de la densidad máxima: 70 viv/Ha (equivalente a un máximo de 742 viviendas en el Sector).

Las cesiones mínimas, por tanto, serían de 40 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación (el 50% al menos de zonas verdes): 33.921 m<sup>2</sup> (16.960 m<sup>2</sup> de zonas verdes). A ese respecto debe señalarse que se ceden 22.294 m<sup>2</sup> de sistemas generales (de ellos 18.184 m<sup>2</sup> de zonas verdes) y 11.498 m<sup>2</sup> de equipamientos, a parte de los 3.819 m<sup>2</sup> de cesión lucrativa correspondiente al 10 % del aprovechamiento.

La superficie de suelo de "*manzanas de casas entre medianeras*", tendría un índice de edificabilidad de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con tres plantas de altura máxima.

Manzana 1:	1.160
Manzana 2:	300
Manzana 5:	2.358
Manzana 6:	960
Manzana 9:	2.394
Manzana 10:	978
Manzana 13:	2.286
Manzana 14:	936
Manzana 17:	2.052
Manzana 18:	840
Manzana 21:	2.358
Manzana 22:	978
Manzana 25:	2.376
Manzana 26:	972
Manzana 27:	1.728
Manzana 28:	716
Manzana 29:	2.789

**TOTAL:** 26.181

Así mismo, resulta:



Manzana 7:	1.312
Manzana 8:	1.704
Manzana 11:	1.312
Manzana 12:	1.704
Manzana 15:	1.296
Manzana 16:	1.686
Manzana 19:	1.156
Manzana 20:	1.506
Manzana 23:	1.396
Manzana 24:	1.818

**TOTAL:** **14.890**




Teniendo dichas superficies, las características de la ordenanza de la zona 1 (casas entre medianeras), genera una volumetría para tres alturas de:


26.181 X 3 = 78.543 m<sup>2</sup>

Por su parte, la parcela 30 de cesión del 10 % de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento genera una volumetría de: 10.600 m<sup>2</sup>

Por consiguiente, el resto de las parcelas residenciales deben generar una edificabilidad de: 16.891 m<sup>2</sup>  
(lo que supone un índice de edificabilidad de 1,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)



Por su parte, las parcelas de equipamiento tendrán una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que no computará a efectos de edificabilidad lucrativa.





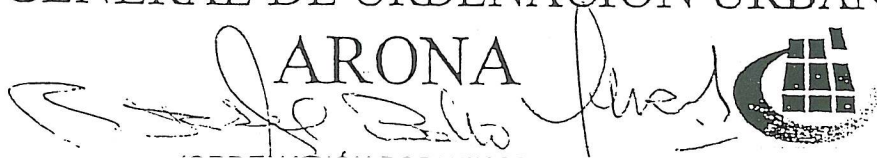
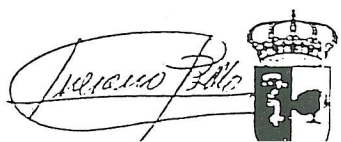
**ANEXO N° 2:**      PLANOS DE SITUACIÓN Y DE PROPUESTA GENERAL DE  
LA ORDENACIÓN.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ARONA





- ☐ Zona verde interiores= 3684 m2
- ☐ Zona verde franjas=6490 m2
- ☐ Docente deportivo=10032m2
- ☐ Cesion Ayto.=3819 m2
- ☐ Otros Usos=1466 m2

PARCELA TIPO	SUPERFICIE	CANTIDAD	TOTAL
1	116	10	1160
2	150	2	300
5	131	18	2358
6	160	6	960
7	328	4	1312
8	284	6	1704
9	133	18	2394
10	163	6	978
11	328	4	1312
12	284	6	1704
13	127	18	2286
14	156	6	936
15	324	4	1296
16	281	6	1686
17	114	18	2052
18	140	6	840
19	289	4	1156
20	251	6	1506
21	131	18	2358
22	163	6	978
23	349	4	1396
24	303	6	1818
25	132	18	2376
26	162	6	972
27	144	12	1728
28	179	4	716
29	2789	1	2789
TOTAL			41067












## **CONVENIO URBANÍSTICO**

ÁMBITO: Guaza 1.

PARTICULAR: Dña. Tomasa Feo González.

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE  
ARONA Y DOÑA TOMASA FEO GONZÁLEZ.**

# CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ARONA Y DOÑA TOMASA FEO GONZÁLEZ.

En Arona, a 1 de Junio de 2004.

## COMPARECEN

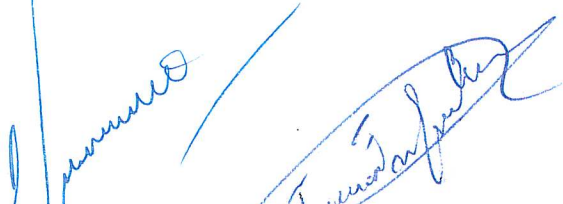
De una parte, **Don José Alberto González Reverón**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arona.

De la otra, **Doña Tomasa Feo González**, mayor de edad, con DNI nº 41.974.953-E, con domicilio en C/ José Víctor Domínguez, nº 32, Vistabella (Santa Cruz de Tenerife).

## PREAMBULO

Por Decreto de la Alcaldía de fecha 1 de julio de 2.002, se ordena la iniciación de expediente para el "Alquiler de suelo para la instalación temporal y provisional del Instituto de Cabo Blanco, en Guaza", al estar manifiestamente sobrecargados los Institutos de Las Galletas y Los Cristianos, en lo que en consecuencia no se podía impartir, por la sobresaturación, una enseñanza de calidad, razón por la cual, y a la vista de que para el siguiente e inminente mes de Octubre de 2.002, se precisaba en inicio de las clases, se decidió la instalación de unas unidades prefabricadas a montar después de ejecutada la urbanización, todo lo que condujo a la necesidad de aquel Decreto que iniciaba procedimiento negociado, sin publicidad, y tramitación urgente.

Así, pues, al amparo de lo señalado en el art. 5.3 del Real Decreto Legislativo 2/2000, se recibió oferta de Doña TOMASA FEO GONZÁLEZ, en nombre de la Comunidad de Bienes MARFEO, en la que ofertaba un suelo, ubicado en la zona denominada LOS LLANOS DE GUAZA que reunía las características precisas para este tipo de instalaciones, pues se encontraba en situación equidistante a los Institutos de Las Galletas y Los Cristianos, de forma que la distancia de transporte es mínima, con una orografía llana que hace innecesarios desmontes de tierra, bastando con un desbroce y acondicionamiento del terreno y superficie para su destino escolar. La oferta presentada era de un alquiler de 0,60 euros/m<sup>2</sup>/mes. Además, se exigía que el terreno quedara en su estado natural, una vez cumplido el plazo del contrato, tres años, procediéndose a desmontar las instalaciones, y que se renunciaría al derecho al cobro de la renta, o lo que es lo mismo, se fijaría una renta de cero pesetas, hoy cero euros, si el Ayuntamiento de Arona, al aprobar provisionalmente la Revisión del PGOU, recogiese definitivamente como suelo urbanizable la totalidad de la propiedad señalada en el plano adjunto a la oferta, 43.294m<sup>2</sup>, dentro del cual se ubicaba la parte de los terrenos dedicada al Instituto (10.000 m<sup>2</sup>).



No obstante, en la actualidad, ni se ha abonado el precio convenido ni se ha clasificado el suelo pactado en la aprobación inicial de la Revisión del PGOU, por lo que en consecuencia, ambas partes, el "Ayuntamiento de Arona" y Doña Tomasa Feo González, suscriben el presente Convenio Urbanístico para que, sometiéndolo a las prescripciones y trámites de la vigente normativa urbanística, permita seguir ocupando el suelo propiedad de aquella y a la Consejería de Educación mantener la impartición de enseñanza actualmente ejercida. Al mismo tiempo, la otra parte podrá disponer de suelo residencial suficiente, aún cediendo el uso del suelo ocupado como docente, para compensar el alquiler no recibido y el valor del suelo que se cede.

A los efectos señalados, se han tenido en cuenta:

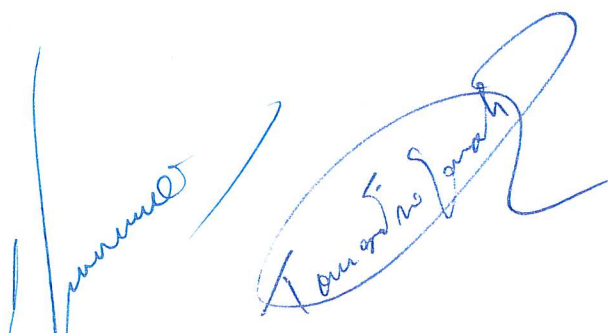
Los artículos 236 a 239 del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo en cuyo texto se determina que las Administraciones de los municipios además de las de la Comunidad Autónoma, podrán "*suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta Ley*".

Y a la vista de todo lo expuesto:

#### INTERVIENEN

El **primero**, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arona, cargo que ostenta en estos momentos y que le permite actuar como tal, en nombre y representación de la Corporación Municipal.

La **segunda**, en nombre propio, en calidad de propietaria de la finca objeto del presente Convenio.





Los datos registrales originarios del suelo de su propiedad objeto de este Convenio Urbanístico, correspondientes a la finca, son los siguientes:

<b>Título:</b>	Expediente dominio. Auto judicial.
<b>Superficie:</b>	43.294 m <sup>2</sup>
<b>Naturaleza del derecho:</b>	Propiedad.
<b>Participación:</b>	Pleno dominio.
<b>Fecha del título:</b>	20/06/96
<b>Inscripción:</b>	1ª, de fecha 06/07/02; al Tomo 1738; Libro 909 de Arona; Folio 146, nº de finca: 54.912.
<b>Cargas:</b>	Ninguna.
<b>Situación urbanística:</b>	Rústico.

De esta finca son objeto del convenio: 33.810 m<sup>2</sup> que se delimitan en el plano que se adjunta.

Teniendo todo esto presente,

#### DETERMINAN

Que ambas partes se reconocen suficiente capacidad legal y representación para celebrar el presente Convenio Urbanístico, acreditando su condición mediante los documentos que en este acto se presentan y, en su caso, se adjuntan.

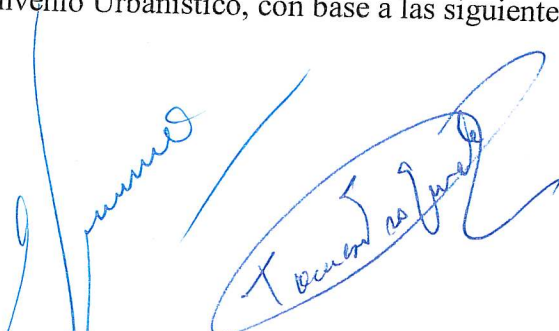
Y, de mutuo acuerdo,



## EXPONEN

- Primero.- Que Doña Tomasa Feo González es propietaria de la finca ubicada en Arona descrita anteriormente y cuyo ámbito constituye el Sector Urbanizable Ordenado GUAZA-3, cuya ficha se adjunta como anexo n° 1, siendo la superficie del mismo: 33.810 m<sup>2</sup>. En dicha superficie se ubica el terreno de 10.000 m<sup>2</sup> donde se ubican las instalaciones docentes provisionales y temporales actualmente destinadas a Instituto de Cabo Blanco en Guaza
- Segundo.- Que el Ayuntamiento de Arona que está tramitando la Revisión del PGOU, ha incluido aproximadamente el cincuenta por ciento del terreno objeto de este Convenio como suelo urbanizable dentro del Sector de suelo Urbanizable no Ordenado Guaza 2. Sin embargo, conforme al documento suscrito al 26 de julio por resolución 7637/02 de la Alcaldía, el Ayuntamiento se comprometía a clasificar como urbanizable todo el suelo de la propiedad (43.294 m<sup>2</sup>) delimitado en el plano que se adjuntó al Contrato (Anexo n° 2), de alquiler del suelo para la instalación provisional del Instituto. La diferencia superficial entre los 43.294 m<sup>2</sup> y los 33.810 m<sup>2</sup>, se debe a la distinta ubicación a ambos lados de la carretera Las Galletas-Valle San Lorenzo de los terrenos.
- Tercero.- Que a fin de cumplir con el compromiso adquirido es por lo que ambas partes convienen en suscribir el presente Convenio Urbanístico.
- Cuarto.- El Ayuntamiento entiende, además, que su asunción se hace sobre la base de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de llevar a cabo su contenido en el mejor momento procesal, ya que puede integrarse en la solución urbanística que se adopta para todo el Término Municipal dentro de la futura aprobación de la precitada Revisión del Plan General vigente, al tiempo que se resuelve la necesidad de suelo para equipamiento docente que en estos momentos precisa el Ayuntamiento en la Zona de Guaza, Las Galletas y Los Cristianos.

En base a lo anteriormente expuesto, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico, con base a las siguientes



## ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Arona se compromete a recoger en la Revisión del Plan General, el ámbito de la finca objeto del presente Convenio como suelo URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO GUAZA-3, con las condiciones urbanísticas siguientes:

Superficie Total =	33.810 m <sup>2</sup>
Superficie edificable =	27.048 m <sup>2</sup>
Superficie Viario =	9.384 m <sup>2</sup>
Superficie Equipamiento =	10.000 m <sup>2</sup>
Superficie Zona Verde =	5.410 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Edificabilidad =	0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Alturas =	3 Plantas

Dentro de la correspondiente urbanización, ambas partes aceptan que se destinarán 10.000 m<sup>2</sup> para uso docente, coincidiendo con el área ocupada actualmente por las instalaciones provisionales temporales del Instituto de Cabo Blanco en Guaza.

En todo caso, teniendo tales características en cuenta, se adjunta una propuesta de ficha de ámbitos urbanísticos y que aparece como anexo nº 1, definiendo los parámetros urbanísticos básicos de la Actuación propuesta y, plano de Ordenación del Sector Guaza 3 como anexo nº 2, contemplando una propuesta de diseño de la glorieta que figura en el viario de la zona en la aprobación inicial y, que no altera para nada los objetivos perseguidos con el viario mencionado.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Arona acepta que todas las áreas de reserva que correspondan a cesiones de dotaciones y equipamientos, obligatorias y gratuitas, incluido la cesión del diez por ciento del aprovechamiento, derivadas de la aplicación de la normativa vigente se ubiquen en el área de suelo docente anteriormente definida, y que cederá, gratuitamente al Ayuntamiento de Arona, con el destino de área dotacional en el plazo de un mes, a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General y éste recoja lo dispuesto en el presente Convenio Urbanístico.

TERCERA.- Por su parte, Doña Tomasa Feo González se compromete a urbanizar el ámbito del Sector GUAZA 3, en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle dicha Actuación, de acuerdo con lo que se determine en la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

CUARTA.- Se compromete también Doña TOMASA FEO GONZALEZ a elevar a Escritura pública la cesión de la superficie delimitada y segregada de 10.000 m<sup>2</sup>, en el plazo máximo de treinta días a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General y que éste recoja el contenido del presente Convenio en cuanto a la superficie y aprovechamiento del área objeto del mismo.



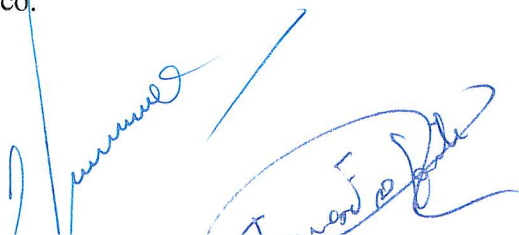
**QUINTA.-** Doña Tomasa Feo González en su propio nombre y en representación de la Comunidad de Bienes MARFEO se compromete a suspender la reclamación judicial de rentas actualmente impuesta, desde el momento en que se ratifique por el Pleno el presente Convenio Urbanístico en tanto se tramita la Revisión del Plan General, de suerte que si se aprueba definitivamente por la COTMAC en los términos pactados, desistirá definitivamente de tal reclamación judicial. Si por el contrario no se aprobara éste de la forma convenida, se procederá a continuar la reclamación judicial de rentas, desde noviembre de 2.002 fecha en la que el Ayuntamiento dejó de abonar las rentas de alquiler hasta su efectivo pago, o en su defecto, hasta la aprobación de la Revisión del Plan General, procediéndose en el primer caso, a la recuperación del uso del suelo destinado a la instalación provisional del Instituto mediante el desmontaje y retirada de los elementos prefabricados que lo conforman, según Contrato de alquiler vigente. Si concluido el vigente Contrato de alquiler de suelo, junio de 2.005, no se halla aún aprobado la Revisión del Plan General, se considera prorrogado automáticamente el mencionado Contrato en los mismos términos actuales, esto es, 0.60 euros/m<sup>2</sup>/mes + 5 % de I.G.I.C. ó al tipo que corresponda, hasta que se produzca la aprobación.

**SEXTA.-** El presente Convenio tendrá la duración que requiera la perfecta ejecución de los compromisos estipulados en el mismo.

**SÉPTIMA.-** El incumplimiento por parte del Ayuntamiento de cualquiera de los compromisos suscritos en el presente Convenio tendrá la responsabilidad derivada del carácter administrativo de este documento, sin perjuicio de la acción de desahucio por falta de pago, y de la resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de la obligación de pago, o por transcurso del término pactado.

Se debe tener en cuenta a tales efectos, que el contenido actual sólo tiene el carácter de texto inicial y que tras la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General se estará a lo que disponen los artículos 236 a 238 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, materializándose en ese momento las cesiones previstas en este documento, de acuerdo con el contenido de la estipulación CUARTA.

**OCTAVA.-** El incumplimiento por parte de Doña Tomasa Feo González del compromiso de otorgamiento de la Escritura Pública de cesión anticipada del suelo calificado como uso dotacional, en el plazo de treinta días desde que se apruebe definitivamente la Revisión del Plan General y recoja el presente Convenio Urbanístico en los términos pactados, supondrá la anulación e inmediata cancelación de este Convenio Urbanístico, con los efectos pertinentes sobre el propio Planteamiento General, que se modificará procediendo a la desclasificación como suelo urbano del suelo objeto del presente Convenio pasando a ser nuevamente considerado como rústico.





**NOVENA.-** El presente Convenio es fundamental y básicamente administrativo (Art. 239 del TR de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, de 8 de mayo de 2000), por lo que será interpretado por la Corporación en el sentido más favorable y lícitamente posible a los intereses municipales, resolviendo las lagunas que ofrezca su cumplimiento. Como base del Convenio se adjunta como anexo nº 3 al mismo, el plano de delimitación del ámbito propiedad de Doña Tomasa Feo González con una superficie total de 43.294 m<sup>2</sup> de los que 33.810 m<sup>2</sup> constituyen la superficie objeto del presente Convenio y según la ficha de la Actuación GUAZA 3 que se adjunta como anexo nº 2.

**DÉCIMA.-** Para lo no previsto de forma expresa en el presente Convenio Urbanístico, serán de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo de 2000; la Ley estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998; y los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión de 1978, mientras éstos sean de aplicación en Canarias. Por tratarse de suelo residencial permanente no estaría sujeto a la Ley de 14 de abril de 2003 de Directrices de Ordenación General y de Turismo de Canarias.

En cualquier caso, las dudas que pudieran surgir en cuanto a su interpretación o sobre los actos del Ayuntamiento que se dicten como consecuencia del mismo, en lo que respecta a su inteligibilidad, interpretación, rescisión y efectos, quedan sometidos a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, con arreglo a la legislación vigente que le es de aplicación.

**UNDÉCIMA.-** El texto del presente Convenio, como condición de eficacia, deberá ser presentado al Pleno del Ayuntamiento, para su "*toma de conocimiento*" antes de que finalice el mes de junio del presente año, debiendo informar de este trámite al Ayuntamiento a la Propiedad.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ARONA

Fdo.: El Alcalde – Presidente

POR LA PROPIEDAD

Fdo.: Tomasa Feo González

## **ANEXOS AL CONVENIO**

**ANEXO N° 1**  
**FICHA DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**



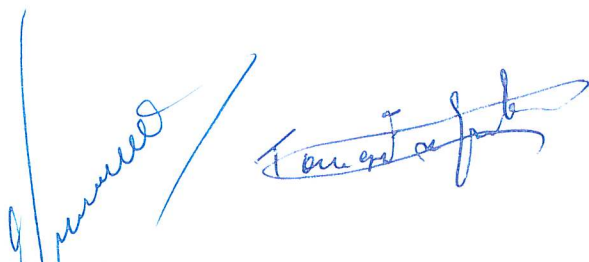
## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>GUAZA 3</b>		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL		
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b>	<b>SUPERFICIE EXCLUIDOS SISTEMAS GENERALES</b>	
33.810 m <sup>2</sup> s		33.810 m <sup>2</sup> s	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	Residencial, colectiva y compatibles		
<b>TIPOLOGÍAS ADMITIDAS</b>	Alineada a vial con medianeras y con jardín delantero ; Abierta (Altura máxima 3P) y Ciudad Jardín Agrupada (CJ3 con altura máxima de 3P)		
<b>DENSIDAD</b>	<b>80 Viv/Ha</b>	<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	<b>270vdas.</b>
<b>COEFIC. DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	<b>SUPERF. EDIFICABLE MÁXIMA</b>	<b>27.048 m<sup>2</sup>c</b>
<b>DOTACIONES PÚBLICAS (Superficies mínimas)</b>		<b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES (Interiores)</b>	5.410 m <sup>2</sup> s	El viario de sistema general reflejado en los planos.	
<b>EQUIPAMIENTO DOCENTE</b>	10.000 m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	<b>15.410 m<sup>2</sup>s</b>		
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>		<b>COMPENSACIÓN</b>	
<b>PLAZOS</b>		Presentación del Proyecto de Urbanización: 1 año desde entrada en vigor del Plan General. Resto Plazos: 8 años desde entrada en vigor del Plan General	

### INSTRUCCIONES:

Se admite como compatible el uso comercial en todas las categorías, salvo gran comercio, gran comercio especializado y centro comercial. La edificabilidad destinada al uso comercial no podrá superar el 15 % de la total.

Tanto el jardín delantero como el jardín trasero será opcional. El fondo edificable en la tipología de alineadas a vial con jardín delantero no podrá tener un fondo edificable superior a los 18 m. El ancho mínimo de vías será de 8 m.



**ANEXO N° 2**  
**PLANO CON LA SUPERFICIE DE TODA LA FINCA**





*J. Manuel*  
*T. Antonio*

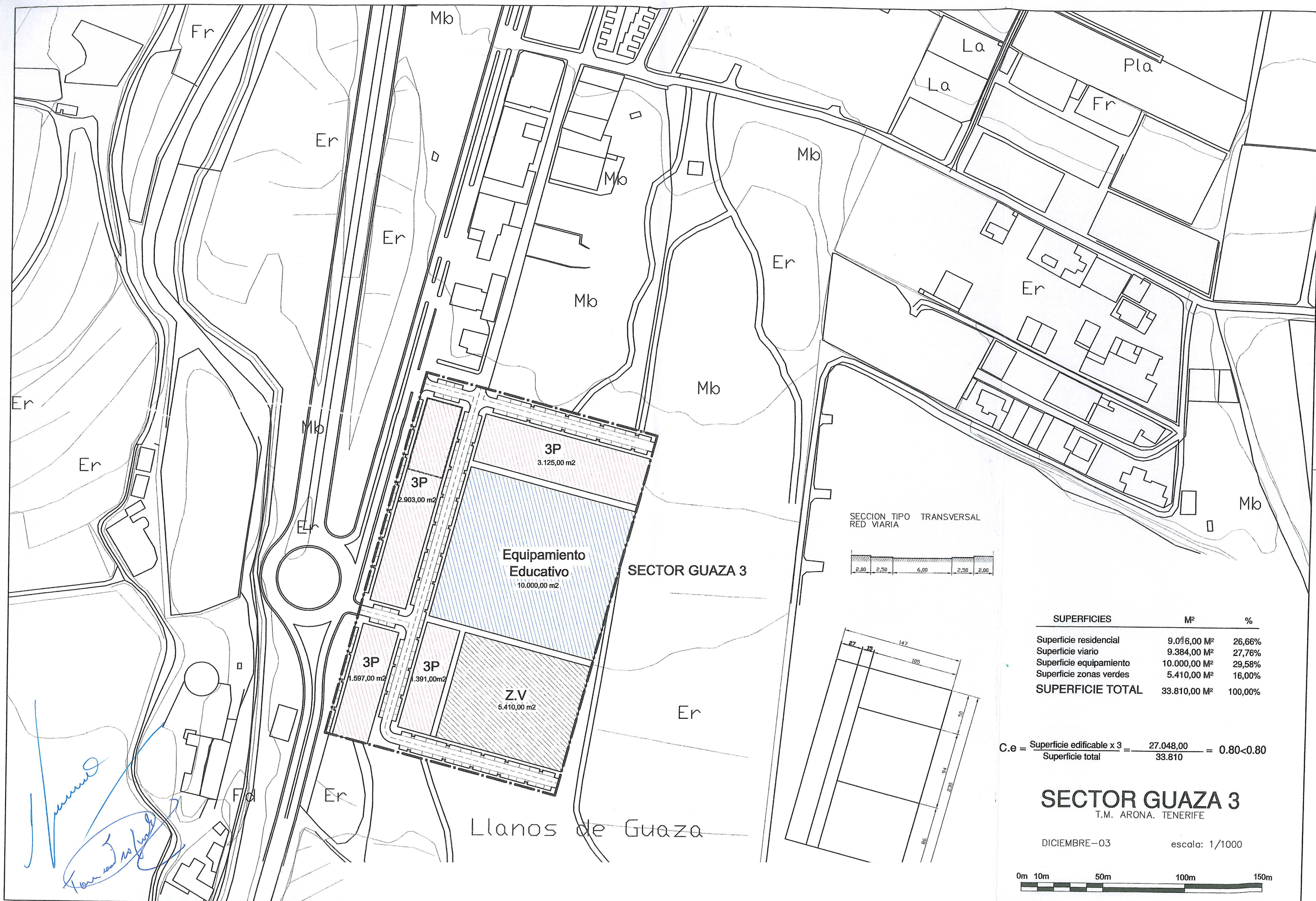
**SECTOR GUAZA 3**  
T.M. ARONA. TENERIFE

DICIEMBRE-03      escala: 1/1000



**ANEXO N° 3**  
**PLANO CON EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**







## **CONVENIO URBANÍSTICO**

**ÁMBITO:** Guaza 2.

**PARTICULAR:** Sociedad Mercantil Guaza Motor, S.L., D. Casiano José Feo González, D. Francisco Juan Feo González, Dña. Tomasa Feo González, D. Jerónimo Feo González y D. Manuel Feo González.



**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ARONA Y  
LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS SITUADAS EN EL SECTOR  
GUAZA 2 (SISTEMA ADSCRITO A LA CARRETERA GUAZA-LAS  
GALLETAS).**

En Arona, a 22 de Abril de 2005.

**COMPARECEN**

De una parte, **Don José Alberto González Reverón**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arona.

De otra los propietarios de las fincas que conforman el suelo a ocupar por la nueva carretera de Guaza-Las Galletas objeto de este Convenio, y las fincas correspondientes al Sector Guaza 2 que propone calificar a través de este Convenio como suelo urbanizable sectorizado ordenado y que figuran en el Plano nº 2 Parcelario de este convenio:

De otra, **Don Casiano José Feo González**, con DNI número 42.043.845 y domicilio en la c/ Corta, nº 2 de San Miguel de Abona; **Don Francisco Juan Feo González**, con DNI número 41.879.554, representado por el anterior, según escritura de apoderamiento suscrita por el Notario del Ilustre Colegio de Bilbao, Don Javier de Objeta Chalbaud, de 25 de abril de 1998 y número de protocolo 52.875; **Don Jerónimo Feo González**, con DNI número 41.879.525 y domicilio en c/ Profesor Peraza de Ayala, nº 6, de Santa Cruz de Tenerife; **Doña Tomasa Feo González**, con DNI número 41.974.953 y domicilio en c/ José Víctor Domínguez nº 32, Vistabella, Santa Cruz de Tenerife; **Don Manuel Feo González**, con DNI número 41.902.531 y domicilio en Avenida Francisco de la Roche, nº 21, Santa Cruz de Tenerife y **Don Inocencio Hernández Vayés**, con DNI número 42.014.793 y domicilio en Guaza, carretera general de las Galletas, nº 25, que actúa en nombre y representación de la sociedad mercantil Guaza Motor, S.L., con CIF número B-38446134 y domicilio social en Guaza, carretera general de Guaza a Las Galletas, nº 33.

**PREAMBULO**

A los efectos del presente documento, se han tenido en cuenta:

Los artículos 236 a 239 del 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 cuyo texto se determina que las Administraciones de los municipios además de las de la Comunidad Autónoma, podrán *"suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta Ley"*.

Por otra parte, el art. 248 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre y publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 17 de 26 de enero de 2005, establece que una vez negociados los convenios: *"deberán someterse al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial correspondiente y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia"*. También (información pública).

Y a la vista de todo lo expuesto:

### INTERVIENEN

El **primero**, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arona, cargo que ostenta en estos momentos y que le permite actuar como tal, en nombre y representación de la Corporación Municipal.

Los **segundos**, en nombre propio, y en calidad de propietarios o apoderados de las fincas que configuran el Sector objeto de este Convenio, y cuyos datos registrales figuran a continuación:

**Finca nº 1.-** Propiedad de la Sociedad Mercantil Guaza Motor, S.L., Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arona al Folio 198 del Tomo 1408 del Archivo, Libro 579, Finca 4.362, inscripción 1ª.

**Finca nº 2.-** Propiedad de Don Casiano José Feo González mayor de edad, con DNI número 42.043.845 y con domicilio en la c/ Corta, nº 2 en San Miguel de Abona, Inscrita en el Registro de la Propiedad; al Folio 6, Libro 572, Finca número 42.902, Inscripción 1ª.

**Finca nº 3.-** Propiedad de D. Francisco Juan Feo González, con DNI número 41.879.554 al que representa con apoderamiento con Don Casiano José Feo González. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arona al Folio 8 del Tomo 1401 del Archivo, Libro 572, Finca 42904, inscripción 1ª.



**Finca nº 4.-** Propiedad de Doña Tomasa Feo González, mayor de edad, con DNI nº 41.974.953-E, con domicilio en c/ José Víctor Domínguez, nº 32, Vistabella (Santa Cruz de Tenerife), con Inscripción en el Registro de la Propiedad: 1ª fecha de 06/07/02 al Tomo 1738, Libro 909 de Arona, Folio 146, número finca 54.912.

**Finca nº 5.-** Propiedad de D. Jerónimo Feo González mayor de edad, con DNI número 41879525 N, con domicilio en c/ Profesor Pérez Ayala, 6-3º A, Santa Cruz de Tenerife, 38001. Finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Arona al Tomo 1738, Libro 909, Folio 113, número de Finca 54.902, Inscripción 1ª.

**Finca nº 6.-** Propiedad de D. Manuel Feo González, mayor de edad, con DNI nº 41.902.531 y con domicilio en carretera general del sur, Edificio Palmero, Grandilla, con inscripción en el Registro de la Propiedad de Arona.

Todas las fincas descritas constituyen el Sector objeto del presente Convenio con una Superficie afectada de 85.214 m<sup>2</sup>s,. Adscrita al Sector, figura una superficie de 32.945 m<sup>2</sup> afectada por la nueva Vía de Guaza a Las Galletas, lo que representa una superficie total, objeto del Convenio, de 118.159 m<sup>2</sup>s.

#### DETERMINAN

Que las dos partes se reconocen suficiente capacidad legal y representación para celebrar el presente Convenio Urbanístico, acreditando su condición mediante los documentos que en este acto se presentan y, en su caso, se adjuntan.

Y, de mutuo acuerdo,

#### EXPONEN

Primero.- Que los propietarios de las fincas descritas anteriormente, aportan la superficie de 118.159 m<sup>2</sup> compuesta por una superficie de 32.945 m<sup>2</sup> por donde transcurrirá la nueva carretera de Guaza a Las Galletas, adscrita al Sector Guaza 2, conformada por las fincas 1, 2, 3, 4; y, por una superficie de 85.214 m<sup>2</sup> que comprende las fincas 5 y 6; todo ello, servirá de base para el desarrollo Urbanístico que se pretende en el Sector Guaza 2 y que es el objeto del presente convenio, estableciéndose sus correspondientes delimitaciones en el plano nº 2 que se adjunta como anexo nº 1.

Segundo.- El Ayuntamiento entiende, además, que su asunción se hace sobre la base de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de llevar a cabo su contenido en el mejor momento procesal, ya que puede integrarse en la solución urbanística que se adopta para todo el Término Municipal dentro de la futura aprobación provisional de la precitada Revisión del Plan General vigente, al tiempo que se resuelve la urgente necesidad de suelo para ceder al Cabildo Insular a fin de que éste pueda proceder a la ejecución de la nueva vía de Guaza a Las Galletas, en el tramo afectado por las fincas objeto del Convenio.

Descrito lo anterior, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico, en base a las siguientes,

### ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Arona se compromete a recoger en la Revisión del Plan General, con carácter previo a su aprobación provisional, el ámbito del Sector objeto del presente Convenio, como suelo URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO, con las condiciones urbanísticas siguientes:

-Superficie del Sector Guaza 2	85.214 m <sup>2</sup>
-Superficie de sistema general adscrita:	32.945 m <sup>2</sup>
-Tipologías aplicables:	Alineación a viales (AV) y Ciudad Jardín 3(CJ 3).
-Coeficiente de edificabilidad:	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
-Superficie edificable lucrativa máxima:	53.172 m <sup>2</sup> c
-Superficie de Equipamientos, dotaciones y espacios libres de cesión obligatoria:	21.332m <sup>2</sup> s
-Superficie del Viario:	10.710m <sup>2</sup> s
-Superficie de cesión lucrativa (10%):	5.317 m <sup>2</sup> c
-Altura máxima:	3P y 3P + ático (10 o 13 m) en AV 2P (7 m) en CJ <sub>3</sub> .
-Uso Característico:	Residencial permanente.
-Uso Compatible:	Comercial, oficinas en un máximo del 10%.
-Superficie total objeto del Convenio:	118.159 m <sup>2</sup>



SEGUNDA.- Los propietarios cederán anticipadamente, desde el momento de la firma de este convenio, y antes de transcurridos 15 días desde la misma, la superficie de 32.945 m<sup>2</sup>s al Cabildo Insular, a fin de que éste pueda ejecutar la nueva vía de Guaza a Las Galletas en el tramo que es objeto del Convenio, tal y como aparece en el plano nº 3 del anexo nº 1.

En todo caso, teniendo tales características en cuenta, se adjunta una propuesta de ficha de ámbitos urbanísticos, definiendo los parámetros urbanísticos de la Actuación. La ordenación propuesta supone la prolongación sin solución de continuidad del área regulada entorno al Instituto de Enseñanza Secundaria que fue objeto, así mismo, de un Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Arona suscrito el 22 de diciembre de 2003.

TERCERA.- El Ayuntamiento de Arona acepta todas las áreas de reserva que correspondan a cesiones de espacios libres, dotaciones y equipamientos, obligatorias y gratuitas, derivadas de la aplicación de la normativa vigente. Dichas cesiones figuran en el plano nº 3 del Anexo nº 1 (Ordenación Urbanística del Sector), con una superficie total de 26.620 m<sup>2</sup> (11.332 m<sup>2</sup>s de Espacios Libres y 10.000 dotacionales).

CUARTA.- Por su parte, los propietarios, se comprometen a ceder las áreas de cesión citadas en la estipulación anterior en el plazo de 30 días a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del PGO recogiendo la ordenación propuesta, y a urbanizar el resto del ámbito del sector residencial de Guaza 2, en un plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva de dicha Revisión, tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización que desarrolle la actuación.

Así mismo, se comprometen a ceder el 10% del aprovechamiento correspondiente a la cesión obligatoria y gratuita prevista en el apartado C) del punto 3, del art. 71 del TRLOTENC, si bien podrá sustituirse por su abono en dinero, conforme a lo que estable el mismo apartado del citado artículo 71.

QUINTA.- El presente Convenio tendrá la duración que requiera la perfecta ejecución de los compromisos estipulados en el mismo.

SEXTA.- El incumplimiento por parte del Ayuntamiento de cualquiera de los compromisos suscritos en el presente Convenio tendrá la responsabilidad derivada del carácter administrativo de este documento. Se debe tener en cuenta a tales efectos, que el contenido actual sólo tiene carácter de texto inicial, y que tras la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General se estará a lo que disponen los artículos 236 a 238 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

SÉPTIMA.- El incumplimiento por parte de los propietarios firmantes del convenio del compromiso de cesión anticipada del suelo para la carretera de Guaza a Las Galletas en el plazo de quince días desde que el Pleno tome conocimiento del presente Convenio, supondría la anulación del mismo, manteniendo todos los suelos afectados por el mismo, la clasificación actual de suelo rústico.

OCTAVA.- El presente Convenio es fundamental y básicamente administrativo (Art. 239 del T.R. de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, de 8 de mayo de 2000), por lo que será interpretado por la Corporación en el sentido más favorable y lícitamente posible a los intereses municipales, resolviendo las lagunas que ofrezca su cumplimiento. Se estará, así mismo, a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias de 21 de Diciembre de 2004.

En el caso de que por alguna causa no imputable a las partes, no se apruebe la Revisión General del Plan General recogiendo el contenido del presente Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento de Arona abonará el coste del suelo necesario para la ejecución de la vía de Guaza a las Galletas, al precio de 30€/m<sup>2</sup>, en el plazo máximo de un año desde que se comunique tal hecho fehacientemente a los propietarios.

NOVENA.- Para lo no previsto de forma expresa en el presente Convenio Urbanístico, serán de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo de 2000; la Ley estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998; y el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, de 21 de diciembre de 2004. Por tratarse de suelo residencial permanente no estaría sujeto a la Ley de 14 abril de 2003 de Directrices de Ordenación General y de Turismo de Canarias ni al Plan Territorial de Turismo de Tenerife.



En cualquier caso, las dudas que pudieran surgir en cuanto a su interpretación o sobre los actos del Ayuntamiento que se dicten como consecuencia del mismo, en lo que respecta a su inteligibilidad, interpretación, rescisión y efectos, quedan sometidos a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con arreglo a la legislación vigente que le es de aplicación.

DÉCIMA.- Del texto del siguiente Convenio, como condición de eficacia, deberá tomar conocimiento el Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con los trámites exigidos por la normativa vigente de Canarias y, en especial, el TEXTO REFUNDIDO de 8 de mayo de 2000 (Art. 237.3.c y siguientes), comunicándolo fehacientemente a la otra parte, debiendo recogerse en la aprobación provisional del Documento de Revisión del Plan General actualmente en trámite.

**POR EL AYUNTAMIENTO DE ARONA**

Fdo.: El Alcalde – Presidente

**POR LA PROPIEDAD**

**FINCA 1:**

Fdo.: Guaza Motor, S.L.

**FINCA 2:**

Fdo.: Casiano Feo González

**FINCA 3:**

Fdo.: Francisco Feo González

**FINCA 4:**

Fdo.: Tomasa Feo González

**FINCA 5:**

Fdo.: Jerónimo Feo González

**FINCA 6:**

Fdo.: Manuel Feo González