



ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

3652

ANUNCIO

Negociado y suscrito el texto inicial del CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA MONETARIZACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL P.E.R.I. 3 DE ERISTE P.G.O.U. DE SAHÚN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE SAHÚN Y LA ENTIDAD MERCANTIL INVERSIONES PRAU GRAN S.L., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por Resolución de Alcaldía de fecha 28 de agosto de 2018, se somete a información pública durante el plazo de un mes, a contar desde la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca.

Durante dicho plazo, el expediente de aprobación del Convenio urbanístico podrá ser examinado por los interesados en las dependencias municipales, a los efectos de que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes.

TEXTO INTEGRO DEL CONVENIO: REUNIDOS

De una parte,

DOÑA LOURDES ASCASO DIESTE, Alcaldesa – Presidente del Ayuntamiento de Sahún, CIF P22227600J, cuyas circunstancias personales no se reseñan por ser de dominio público del cargo.

Y, de otra parte,

DON JUAN CARLOS GALLARDO GENS, mayor de edad, provisto de NIF25484399-P, con domicilio a efectos de notificaciones en Zaragoza, Calle Cádiz, número 7, 4º Izq, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil, INVERSIONES PRAU GRAN S.L., con domicilio social en Zaragoza, Calle San Clemente, número 4, 1º Centro, (C.P. 50.001), constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura autorizada por el Notario de Zaragoza Don Juan Carlos Gallardo Aragón, el día 14 de enero de 2015, con el número 61 de orden de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 4081, al folio 59, hoja Z-57703 y CIF B99430365.

ACTÚAN

A. La Excm. Sra. alcaldesa, en nombre y representación del Ayuntamiento de Sahún, conforme se faculta el artículo 30.1.a) y b) de la Ley de Administración Local de Aragón, en relación con el artículo 8 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

B. Don Juan Carlos Gallardo Gens, mayor de edad, provisto de NIF25484399-P actuando en nombre y representación de la entidad mercantil, INVERSIONES PRAU GRAN S.L., CIF B99430365.

ANTECEDENTES

I. El Plan General de Ordenación Urbana de Sahún, califica como Suelo Urbano No Consolidado los terrenos incluidos dentro del Plan Especial de Reforma Interior 3 del PGOU de Sahún.

II. El Plan General de Ordenación Urbana de Sahún en la Ordenanza Segunda. - Residencial Suelo Urbano No Consolidado, delimita al PERI 3 en el artículo 3.1.17, tal como se indica:



PERI 3 debe resolver los problemas de circulación y accesos desde el Término Municipal de Benasque, problemas de inundabilidad y el cumplimiento de los referido en el artículo 34 y 35 de la LUA.

III. La Entidad Mercantil PRAU GRAN S.L., es la propietaria de la única finca aportada al procedimiento de equidistributivo del ámbito PERI 3 "ERISTE", de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Sahún.

IV. De conformidad con lo establecido en el artículo 58 a 66 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, por Resolución de Alcaldía número 159/2015, de fecha 26 de agosto de 2015, se decretó aprobar inicialmente el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 "ERISTE" DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PGOU DE SAHÚN, instado por la Mercantil Inversiones Prau Gran S.L.

V. En Sesión Extraordinaria de fecha 9 de mayo de 2017, el Ayuntamiento de Sahún aprobó definitivamente el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PERI 3 "ERISTE" DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PGOU DE SAHÚN, instado por la Mercantil Inversiones Prau Gran S.L., de conformidad con el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PERI 3 de Eriste. PGOU de Sahún (Huesca)", redactado por el arquitecto Don Rafael Santacruz Anzano, de fecha Abril 2017, debiendo cumplir las prescripciones y requerimientos indicados en los informes sectoriales.

VI. En el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca número 163 de fecha 27 de agosto de 2018, se ha publicado las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI-3 "Eriste" del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Sahún, a los efectos de cumplir lo dispuesto previsto en la Disposición Adicional quinta, apartado 2 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, entrando en vigor con su publicación, de conformidad a los artículos 65.2 y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

VII. Dispone el apartado 8.1.5.D) de la Memoria del Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito PERI 3 "Eriste" del Suelo Urbano No Consolidado del P.G.O.U. de Sahún, lo siguiente:

"CESIONES DE SUELOS DE SISTEMAS, Y DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Se formalizará con el Proyecto de Reparcelación, no obstante, dada la entidad del ámbito, se prevé que la cesión del aprovechamiento lucrativo perteneciente al Ayuntamiento de Sahún en virtud de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total se realice en metálico, lo cual será recogido el correspondiente convenio de gestión que se redactará al efecto."

VIII. En fecha 14 de junio de 2017 y número de registro 727, tiene entrada en el Ayuntamiento de Sahún, instancia de la mercantil PRAU GRAN S.L., en la que solicita se proceda a la valoración, por los servicios técnicos, de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total correspondiente al Ayuntamiento de Sahún.

IX. En fecha 14 de noviembre de 2017, el Técnico Municipal teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba en Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, emitió Informe Definitivo de Valoración Urbanística del PERI 3 de Eriste, en el que concluye y transcribo literalmente: Superficie Cesión 287,53 (m²) Valor Unitario 189 (€/m²) Valor de Tasación 54.345 (€)



“El valor de tasación de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total del ámbito asciende a la cantidad de CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS (54.345,00 €).”

X. El Plan General de Ordenación Urbana de Sahún, no recoge la necesidad de reserva de viviendas protegidas en suelo urbano no consolidado.

XI. El fundamento legal del presente Convenio Urbanístico se encuentra en los siguientes artículos:

El Plan General de Ordenación Urbana de Sahún, en el Artículo 3.1.7.2, dispone:

“De acuerdo con lo previsto en el artículo 18 LUA, los propietarios de Suelo Urbano No consolidado, tienen las siguientes obligaciones:

Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.”

El Artículo 25 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece:

“En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable,”

El Artículo 127 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece:

“3. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. El resto del aprovechamiento corresponde en todo caso a la Administración.

4. Conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, cuando sea necesario un reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

e) Las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas, sobre la base de un estudio de mercado y un informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el planeamiento a la parcela edificable, y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizado. Para determinar el índice de edificabilidad aplicable a la parcela de suelo dotacional, se adoptará, el que sea superior resultante ya de dividir el incremento de edificabilidad total atribuido a la zona de ordenación entre la superficie total de las parcelas que reciben aprovechamiento adicional que se encuentran integradas en la misma, ya de la media ponderada de la edificabilidad preexistente en la zona. Las compensaciones económicas se ingresarán en el patrimonio municipal de suelo, debiendo destinarse la correspondiente a la letra b) a la obtención del suelo de las reservas dotacionales previstas en la zona, y la correspondiente a la letra c), a la obtención de suelo para vivienda protegida.”



El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo en su artículo 16.1 b) in fine, dispone que las actuaciones de transformación urbanística comportan los siguientes:

” b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. (...)”

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10.”

A su vez, el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en torno a los Convenios de Gestión Urbanística, ha dispuesto que:

Artículo 8 Municipios.

3. Corresponden al alcalde las siguientes atribuciones:

c) La aprobación de los convenios de gestión

Artículo 100. Objeto.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.

3. Serán nulos de pleno derecho los convenios con particulares en los siguientes supuestos:

a) Aquellos cuyo contenido determine la necesaria redacción de un nuevo plan general o la revisión del vigente.

b) Los que permitan la percepción de cualesquiera prestaciones, en metálico o en especie, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas, así como las que prevean obligaciones adicionales o más gravosas de las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados.

5. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refieren los apartados anteriores se rigen por los principios de transparencia y publicidad conforme a las siguientes reglas:

a) Los anuncios de información pública en boletines oficiales que resulten preceptivos conforme a esta Ley incluirán el texto íntegro del convenio.

b) Las administraciones que los suscriban deberán publicar en el boletín oficial correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de cualesquiera convenios urbanísticos y el texto íntegro de los mismos.

6. Todo convenio urbanístico, salvo los incluidos en programas de urbanización, que se regirán por su normativa específica, deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como, cuando proceda, una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban y de las garantías financieras o reales previstas para asegurar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones. Las garantías correspondientes a las obligaciones que pudieran asumir las Administraciones públicas se prestarán conforme a lo establecido en su normativa específica. El cumplimiento de lo establecido en este apartado constituye condición esencial de validez del convenio.

Artículo 102. Convenios de gestión.

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su



cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo ni del régimen jurídico de gestión urbanística establecido en esta Ley.

2. Los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atenderán a lo dispuesto en esta Ley en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán:

- a) La valoración del aprovechamiento practicada por técnicos municipales competentes o por sociedad de tasación independiente.
- b) La justificación, en su caso, de la no cesión de parcelas edificables destinadas a la construcción de vivienda protegida.
- c) La opción entre el cumplimiento de la obligación de cesión mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico o mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano o construcciones situadas en dicha clase de suelo, para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación urbana, pudiendo valorarse por tal concepto su coste de rehabilitación.

3. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio.

Disposición Adicional Decimoquinta, (introducida por la Ley 5/2017 de Integridad y Ética Pública):

Los órganos competentes para la aprobación definitiva de los planes generales, incluidas sus revisiones y modificaciones aisladas, así como de delimitaciones de suelo urbano y convenios urbanísticos, darán conocimiento a la Agencia de Integridad y Ética Públicas del expediente mediante el que se tramite el instrumento de que se trate en cualquier momento, cuando a criterio de los referidos órganos, incorpore contenidos que supongan relevantes variaciones en el valor de los suelos afectados y, en todo caso, en los siguientes supuestos:

- a) Que supongan incrementos de suelo urbano o urbanizable en proporción superior al diez por ciento de la superficie del suelo urbano previo a la tramitación, y esta supere la extensión de treinta hectáreas.
- b) Que el incremento de suelo urbano o urbanizable represente más del cien por cien del suelo urbano previo a la tramitación.
- c) Que el incremento de suelo urbano o urbanizable tenga una extensión superior a cien hectáreas.
- d) Que la actuación en trámite afecte a suelo no urbanizable, en cualesquiera de sus categorías, en una extensión superior a cien hectáreas, aun sin alterar tal clasificación, siempre que se posibiliten usos lucrativos distintos a los autorizables antes de la actuación en trámite.

En el caso, que nos ocupa no es de aplicación este artículo.

Según la doctrina mayoritaria, no se aplicarían los Artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dado que prevalecería el Principio de Especialidad, no obstante, en este supuesto, se estaría a lo dispuesto en dichos preceptos.

A tal fin, en cumplimiento del artículo 100 en relación con el artículo 102.2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se procede a la redacción del presente convenio urbanismo de gestión, de acuerdo con las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera. – Objeto

Este Convenio tiene por objeto sustituir el deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo del Ayuntamiento de Sahún, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, sobre la base establecida en el Artículo 102.2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.



Segunda. - Ámbito Territorial

El presente convenio tiene como ámbito territorial de aplicación el Suelo Urbano No Consolidado del Plan Especial de Reforma Interior, PERI 3 de Eriste, del Plan General de Ordenación Urbana de Sahún.

Tercera. - Sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo del Ayuntamiento mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico

En base a lo dispuesto en los antecedentes, se procede a sustituir el cumplimiento del deber legal de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico que correspondería al Municipio en el proceso de equidistribución del Suelo Urbano No Consolidado del Plan Especial de Reforma Interior, PERI 3 de Eriste del Plan General de Sahún, mediante el pago en metálico de cantidad sustitutoria, valorada por el Técnico Municipal en fecha 14 de noviembre de 2017, en CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS (54.345,00 €), a percibir por el Ayuntamiento.

El pago de dicha cantidad (CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS), se efectuará por los propietarios al Ayuntamiento de Sahún, mediante un aval bancario, en el plazo de diez días hábiles contados desde la fecha de aprobación definitiva de este Convenio.

En el plazo de 18 meses desde la aprobación definitiva de este Convenio, se hará efectivo a primer requerimiento, bastando para ello escrito firmado por persona con poder suficiente, en el que se indique la cantidad a pagar, sin que sea admisible excusa alguna, incluida la oposición del avalado a la ejecución del aval.

Cuarta. – Publicidad

El presente Convenio, de acuerdo con el Artículo 102.3 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca incorporándose una copia de este en el Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior, PERI-3 de Eriste.

Quinta. – Comisión de Seguimiento

La Comisión de Seguimiento, estará integrada por un representante de cada una de las partes, el secretario y el técnico municipal, sin perjuicio de que puedan asistir los asesores que se estimen pertinentes.

Sexta. – Vigencia y Resolución

Este Convenio entrará en vigor a partir de la fecha de la firma de este y tendrá una vigencia de 4 años, en cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, derivara en todo caso, en la indemnización de daños y perjuicios.

Será causa de resolución de este convenio el impago del 10% del aprovechamiento lucrativo, por parte de la Mercantil Inversiones Prau Gran S.L.

Séptima. - Régimen Jurídico

Las partes se someten, para cuanto no esté dispuesto en el presente convenio a lo previsto en la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978 y normativa autonómica en la materia, así como el derecho transitorio y disposiciones legales vigentes en cuanto no se opongan, contradigan o resulten incompatibles con las arriba enunciadas y como derecho supletorio las restantes de Derecho Administrativo, y en su defecto las de Derecho Privado.

**Octava. - Jurisdicción**

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente convenio urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidos a los tribunales de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Para que así conste, y en prueba de conformidad, lo firman en el lugar y fecha arriba indicado.

Sahún, 28 de agosto de 2018. La Alcaldesa, Lourdes Ascaso Dieste