



## AYUNTAMIENTO DE CANFRANC

### ANUNCIO del Ayuntamiento de Canfranc, relativo a información pública del convenio urbanístico de planeamiento entre el propietario del edificio conocido como “Hotel Ara” y el Ayuntamiento de Canfranc.

Negociado y suscrito con D. Manuel Ángel Ara Cortés, con DNI \*\*\*9753\*\*, propietario del edificio conocido como “Hotel Ara” de Canfranc, el texto inicial del convenio urbanístico, del tenor literal siguiente:

#### Convenio urbanístico de planeamiento

Reunidos de una parte, D. Fernando Sánchez Morales, con DNI número \*\*\*, en su calidad de Alcalde del Ayuntamiento de Canfranc (Huesca), con CIF P2210500A, en cuyo nombre y representación actúa, asistido por la Secretaria-Interventora de la Corporación, Dña. Ángela Sarasa Puente (en adelante, El Ayuntamiento).

De otra parte, D. Manuel Ángel Ara Cortés, mayor de edad, con DNI número \*\*\*9753\*\*, y domicilio en c/ \*\* del municipio de Canfranc (Huesca), en su calidad de propietario del Hotel Ara de esta localidad (en adelante, Ara).

Las partes se reconocen mutuamente, en la representación que ostentan, capacidad legal suficiente para obligarse por medio de este convenio urbanístico de planeamiento regulado en el artículo 101 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 (en adelante TRLU) y, en su virtud, exponen:

Primero.— Que D. Manuel Ángel Ara Cortés es titular del pleno dominio de un inmueble al que le corresponde la siguiente descripción:

Hotel Ara, sito en avda. Fernando el Católico, 2, de Canfranc (Huesca).

Referencia Catastral número: 3567125YN0336S0001YU.

Inscripción.

Título: El inmueble descrito le pertenece.

Cargas.

Segundo.— Que dicho inmueble se encuentra en suelo urbano consolidado de Canfranc Estación, cuyos usos se encuentran restringidos por el actual planeamiento urbanístico a hostelero y asistencial sanitario, quedando así limitadas las posibilidades de uso que llegan a desincentivar la realización de cualquier inversión que pueda estimarse como necesaria para la actualización y mantenimiento de la edificación, provocando con ello un progresivo deterioro del inmueble.

El solar donde está edificado tiene una superficie de 817 m<sup>2</sup>, según catastro, estando construidos un total de 1.495 m<sup>2</sup>, conforme la siguiente distribución:

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m2	Tipo Reforma	Fecha Reforma
HOTELERO	1	00	01	289	E Reforma media	1.969
ALMACEN	1	00	02	179	E Reforma media	1.969
HOTELERO	1	01	01	381	E Reforma media	1.969
HOTELERO	1	02	01	381	E Reforma media	1.969
HOTELERO	1	03	01	202	E Reforma media	1.969
HOTELERO	1	04	01	63	E Reforma media	1.969

Tercero.— Que el núcleo de Canfranc sufre una carencia de suelo edificable adecuado para uso residencial. Su situación en fondo de valle encerrado entre fuertes pendientes hace que los escasos suelos calificados para este uso resulten de muy complicado desarrollo y urbanización. Y el poco suelo desarrollado por promotores privados tiene un destino claro hacia el mercado de segunda residencia, resultando muy poco apropiado tanto en dimensiones como en precio para los posibles habitantes del pueblo.

A pesar de que hace algunos años se pudo llevar a cabo una promoción de viviendas VPO con gran éxito, en la actualidad no se cuenta con suelo público que pudiera servir de soporte para una actuación semejante.



Cuarto.— Que ante esta situación, el Ayuntamiento ha valorado junto con el Sr. Ara la posibilidad de modificar el planeamiento, permitiendo un mejor y mayor aprovechamiento urbanístico que asegure la conservación del edificio y beneficie al propietario, pero sobre todo permita aportar al mercado inmobiliario local un producto adecuado en dimensiones, precio y régimen a los residentes potenciales de Canfranc.

Quinto.— Que partiendo de las anteriores consideraciones y considerando el interés social de la propuesta, se procedió a interesar al Ayuntamiento la Modificación Aislada número 16 que, por las razones antedichas, requiere la previa o simultánea tramitación del presente convenio Urbanístico de Planeamiento.

En este sentido, se han realizado las negociaciones oportunas entre las partes, consensuándose el alcance del presente documento, que resuelve las condiciones para la nueva ordenación del ámbito propuesto.

Sexto.— Que mediante Acuerdo Plenario de fecha \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_, y tras la tramitación establecida en el artículo 101 del TRLUA se aprobó definitivamente el presente convenio Urbanístico de Planeamiento, con posibilidad de incluir en el documento finalmente sometido a firma las correcciones o ajustes que por error material previo fuera preciso realizar, determinando su exacto contenido, el cual coincide básicamente con el presente documento, según consta en certificación de la Secretaria-Interventora expedida a tal efecto.

Y todo ello con arreglo a las siguientes estipulaciones:

*Primera.— Ámbito del convenio.*

El presente convenio es de aplicación al ámbito formado por el solar ocupado por el antiguo Hotel ARA, con Referencia Catastral número 3567125YN0336S0001YU y una superficie de 817 m<sup>2</sup> estando construidos un total de 1.495 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

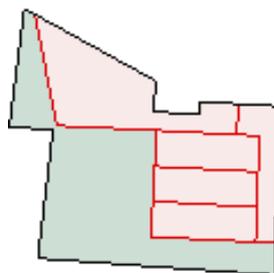
Norte: Zona de aparcamiento.

Sur: Inmueble propiedad del Ayuntamiento de Canfranc.

Este: Carretera Nacional.

Oeste: suelo sin edificar propiedad del Ayuntamiento de Canfranc.

Todo ello con la siguiente delimitación gráfica:



A los meros efectos de la lógica urbanística, habrá de entenderse que la superficie anterior estará incrementada por la resulte de la medición topográfica que se incorpore al planeamiento general como la definitiva y pormenorizada concreción de los límites del área afectada.

*Segunda.— Objeto del convenio.*

Es objeto del presente convenio:

1. Ampliar los usos urbanísticos atribuidos por el planeamiento al solar de referencia, incluyendo el residencial.

2. Aumentar el parque de viviendas de tipología adecuada para primera residencia en Canfranc, de manera que se posibilite la instalación de grupos familiares para los que el modelo habitual de vivienda turística resulta insuficiente.

*Tercera.— Compromisos del Ayuntamiento.*

El Ayuntamiento de Canfranc asume los siguientes compromisos:

- Redacción y tramitación de una modificación aislada del vigente Plan General de Ordenación Urbana que admita el uso residencial, con condiciones, en las plantas alzadas del actual edificio del Hotel Ara, permitiendo el aumento del volumen del edificio en un 10 %.



**Cuarta.— Compromisos del o de los propietarios del Hotel Ara:**

Los propietarios del Hotel Ara asumen los siguientes compromisos:

1. Conservar el actual edificio y realizar las obras necesarias para adaptar su uso a residencial privado cuyas viviendas resultantes deberán ser objeto de declaración responsable de primera ocupación en el plazo de 7 años a contar desde la aprobación definitiva de la modificación aislada.
2. Destinar el treinta y cuatro por ciento (34 %) de la superficie útil de las viviendas desarrolladas en la edificación a viviendas de, al menos, 65 m<sup>2</sup> útiles, que se utilizarán en régimen de alquiler, cuyo compromiso se mantendrá hasta que se produzca un acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sentido contrario, con un mínimo de 12 años.
3. Renunciar explícitamente al alquiler turístico de dichas viviendas.
4. La renta máxima anual tendrá como límite superior el 5,5 % del valor resultante de aplicar un índice corrector de 1,9 al Módulo Básico Estatal de Vivienda Protegida. Se admitirá la actualización anual posterior de la renta de los contratos en vigor de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) al consumo en los 12 meses anteriores.

**Quinta.— Naturaleza y duración del convenio.**

Este convenio tiene carácter administrativo, y tiene un periodo máximo de vigencia de 25 años, improrrogables, dándose por extinguido el convenio una vez finalizado dicho plazo.

**Sexta.— Responsabilidad por no aprobación de la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana planteada.**

El Ayuntamiento dará el trámite que legalmente corresponda a la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana a que se ha hecho referencia en este convenio, quedando sometidas sus decisiones a la legalidad con arreglo a los informes que se emitan y a las intervenciones de otras Administraciones sectoriales.

En consecuencia, se condiciona la eficacia del presente convenio a la aprobación definitiva de la modificación aislada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca y a la inexistencia de informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable.

En el supuesto de que por motivos de legalidad, de los informes que se emitan o de las decisiones de otras instancias, resulte total o parcialmente no susceptible de aprobación, se hace constar expresamente que no se generará responsabilidad alguna exigible o imputable al Ayuntamiento de Canfranc y, por consiguiente, el Sr. Ara no ostentará derecho a reclamar indemnización o contraprestación alguna, sin perjuicio de los recursos administrativos o jurisdiccionales que pudieran corresponderle.

Igualmente, no podrá reclamarse responsabilidad alguna al Sr. Ara en el supuesto de que la causa de inviabilidad no sea imputable a él. No obstante lo anterior, transcurrido el plazo máximo previsto para su redacción y tramitación por causas imputables a la actitud manifiestamente incumplidora del Ayuntamiento, tendrá los siguientes efectos:

El Ayuntamiento de Canfranc, deberá indemnizar al Sr. Ara por el valor en metálico equivalente al coste en que ésta haya tenido que incurrir durante la negociación y tramitación del presente convenio y que sean convenientemente justificados, con un límite de 100 euros.

**Séptima.— Condiciones del acuerdo para el Hotel Ara y responsabilidad por el incumplimiento de los compromisos por su parte.**

En el supuesto de incumplimiento de cualquiera de los compromisos adquiridos por el Hotel Ara tendrá lugar los siguientes efectos:

1. En el texto de la modificación aislada se dispondrá un plazo máximo de 7 años para ejecutar las viviendas, y la condición de que en caso contrario el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de revertir el planeamiento a su situación original.
2. El otorgamiento de la licencia de obras para la reforma de la edificación y su transformación como edificación en vivienda colectiva estará condicionado al cumplimiento de la condición del porcentaje de viviendas de más de 65 m<sup>2</sup> útiles y en ningún caso se otorgará la licencia de primera ocupación si durante la ejecución de las obras se disminuyesen el citado porcentaje o las dimensiones de las viviendas destinadas a alquiler.
3. Las condiciones de las viviendas destinadas al alquiler se harán constar en el Registro de la Propiedad. El propietario de las viviendas alquiladas deberá presentar al Ayuntamiento los contratos de alquiler celebrados, dentro de un plazo máximo de un mes desde su firma, excluyendo la información que pudiera resultar afectada por la Ley de protección de datos.
4. Si se comprobase que el titular de las viviendas las destinase al alquiler turístico o la renta máxima anual superarse el 5,5 % del valor resultante de aplicar un índice corrector de



1,9 al Módulo Básico Estatal de Vivienda Protegida, el propietario deberá indemnizar al Ayuntamiento por el doble del valor en metálico equivalente al importe que supere dicha renta.

*Octava.— Valoración de las contraprestaciones y garantías de sus respectivos cumplimientos.*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 100.6 del TRLUA la valoración económica de la contraprestación ofrecida por Sr. Ara, en lo que atañe a los compromisos contraídos por éste en la Cláusula Tercera, se estima en las siguientes cuantías:

1. La ejecución de las obras de conservación y ampliación del Hotel Ara: 1.000.000 €, IVA incluido.

2. Costes indirectos: Honorarios, licencias, estudios previos, gastos de administración, notaría y registro 140.000 € IVA incluido.

Como garantías financieras o reales previstas para asegurar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946, y 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, el presente convenio en cuanto sea definitivamente aprobado se inscribirá como una carga urbanística de la parcela titularidad del Sr. Ara.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, las partes, ante mí la Secretaria-Interventora que certifico, firman el presente convenio que consta de seis páginas, y que se suscribe por las partes en cada hoja de los ejemplares idénticos que se otorgan mutuamente en el lugar y fecha del encabezamiento.

En Canfranc, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

De conformidad con el artículo 101.2 y la Disposición Adicional Quinta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en relación con los artículos 25.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se somete a información pública por plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón".

A su vez, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://canfranc.sedelectronica.es>.

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Canfranc, 4 de marzo de 2021.— El Alcalde-Presidente, Fernando Sánchez Morales.