

SECCIÓN QUINTA

Núm. 9819/2024

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS,
ENERGÍA Y VIVIENDA

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Someter a información pública por plazo de un mes convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y Gestión Común C.B.C., y don I.Y L-M, actuando en representación de la entidad mercantil Inmobiliaria Felze, S.L., el primero en calidad de propietario único de la totalidad de la propiedad del área de intervención F-57-11 del PGOU de Zaragoza, y el segundo en calidad de transmitente de los suelos, para la no constitución de Junta de Compensación y la gestión de la ejecución del Plan especial de dicho ámbito.

Segundo. — Publicar este acuerdo junto con el texto íntegro del Convenio en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón (BOPZ)*, así como notificación a la promoción del expediente.

Tercero. — Transcurrido el plazo del trámite de información pública, a la vista del mismo y emitidos los informes correspondientes, se resolverá lo que proceda en relación con la aprobación del convenio.

Cuarto. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la ejecución del presente acuerdo.

Mediante el presente anuncio se somete el expediente número 69352/24 a información pública durante el plazo de un mes en el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, sito en vía Hispanidad, 20-Centro Administrativo Seminario, en horas de oficina, a partir del día siguiente al de la publicación en el boletín oficial correspondiente.

I.C. de Zaragoza a 20 de diciembre de 2024. — El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno de Zaragoza, P.D. de fecha 23 de agosto de 2017: La letrada-jefa del Servicio, P.A. La letrada jefa de la Unidad de Ordenación y Gestión Urbanística Lara Lázaro Rodrigo.

PROPUESTA DE CONVENIO DE GESTION URBANISTICA ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA INMOBILIARIA FELZE, S.A., y GESTION COMUN CBC, S.L., PARA LA EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION DE PROPIETARIO UNICO DEL AREA DE INTERVENCION F-57-11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA

En Zaragoza, a del 2024.

REUNIDOS:

De una parte, el señor don _____, en su condición de _____, actuando en nombre y representación del Ayuntamiento de Zaragoza, cuyas circunstancias personales no se reseñan por ser de dominio público el cargo que ostenta.

Y de otra, el señor don _____, mayor de edad, con DNI núm. _____, actuando en representación de la entidad mercantil Inmobiliaria Felze, S.A., con CIF núm. _____, y con domicilio en _____, calle _____; el señor don _____, mayor de edad, con DNI núm. _____, actuando en representación de la entidad mercantil Gestión Común CBC, S.L., con CIF _____, y con domicilio en _____, calle ____3.º



INTERVIENEN:

Don _____, _____, actuando en nombre y representación del Ayuntamiento de Zaragoza, debidamente facultado para este acto en virtud de acuerdo del Gobierno de Zaragoza adoptado en sesión celebrada _____

Y don _____ en representación de la entidad mercantil Inmobiliaria Felze, S.A., con CIF núm. _____, en su calidad de representante legal, conforme consta en escritura notarial de fecha _____, otorgada ante el notario _____, con número ____ de su protocolo; y don _____, en representación de la entidad mercantil Gestión Común CBC, S.L., con CIF núm. _____, en su calidad de representante legal, conforme consta en escritura notarial de fecha _____, otorgada ante el notario _____, con número ____ de su protocolo. Manifestando que siguen subsistentes las facultades allí conferidas, sin haber sido revocadas, modificadas ni limitadas.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal para obligarse y otorgar el presente convenio de gestión urbanística para la ejecución del Plan especial de la unidad de ejecución de propietario único del área de intervención F-57-11 del PGOU de Zaragoza, a cuyo efecto,

EXPONEN:

I. Inmobiliaria Felze, S.A., ha transmitido mediante contrato privado de compraventa a Gestión Común CBC, S.L., la finca registral núm. 45165 del Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 9, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 2222332XM7122C0001AS, de la que continúa siendo titular catastral y registral. Dicha parcela conforma la totalidad de la unidad de ejecución del área F-57-11, incluyendo los suelos de sistemas generales incluidos en la misma.

II. Por Gestión Común CBC, S.L., con la conformidad de Inmobiliaria Felze, S.A., se formuló el Plan especial del área F-57-11 del PGOU de Zaragoza, que fue tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, y aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada en fecha 25 de julio del 2024. Dicho Plan especial tiene por objeto la ordenación detallada del área para su desarrollo residencia, y la delimitación de una única unidad de ejecución en el área F-57-11 a desarrollar mediante el sistema de actuación urbanística de gestión indirecta por compensación. También se prevé, que a efectos del desarrollo de la gestión urbanística del ámbito, no se constituirá Junta de Compensación, al ser la entidad promotora titular de la totalidad de los suelos de la unidad de ejecución del área F-57-11, por lo que, al corresponderse a la situación de propietario único, conforme a lo previsto en el artículo 151.3 del TRLUA (RDL 1/2014), se suscribirá un convenio de gestión urbanística entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la entidad promotora.

III. El presente convenio de gestión urbanística se formula en cumplimiento de lo previsto en el Plan especial del área F-57-11, con objeto de desarrollar su gestión urbanística, dando cumplimiento a las obligaciones referidas en dicho Plan especial, sin constituir Junta de Compensación al resultar la entidad promotora la propietaria única de los suelos.

IV. En cumplimiento de dicho apartado primero del acuerdo de aprobación inicial de la modificación aislada núm. 223 del PGOU de Zaragoza, y a lo previsto en el artículo 102 del TRLUA (D.L 1/2014), ambas partes de mutuo acuerdo formalizan el presente convenio de gestión urbanística para la ejecución del Plan especial de la unidad de ejecución de propietario único del área de intervención F-57-11 del PGOU de Zaragoza, sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. — El ámbito de este convenio de gestión urbanística es la unidad de ejecución del área F-57-11 del PGOU de Zaragoza, y tiene por objeto establecer las condiciones en las que la entidad promotora como propietaria única de los suelos ejerce la iniciativa del desarrollo de la gestión urbanística de la referida unidad de ejecución por el sistema de gestión indirecta por compensación en sustitución de la Junta de Compensación, así como articular la asunción por parte de dicha entidad de las obligaciones que conlleve promover dicho desarrollo y la ejecución de sus obras de urbanización, conforme a las condiciones de urbanísticas del área F-57-11 establecidas para su desarrollo residencial en el Plan especial de dicha área.



Segunda. — En cumplimiento de lo previsto en el artículo 151.3 del TRLUA (D.L 1/2014), al ejercerse por el propietario único del suelo de la unidad de ejecución del área F-57-11 la iniciativa del desarrollo por el sistema de compensación de la referida unidad de ejecución, el presente convenio exime de la constitución de Junta de Compensación en el ámbito, asumiéndose por la entidad propietaria otorgante de este convenio, la obligación de formalizar la cesión gratuita al Ayuntamiento de las parcelas dotacionales públicas viarias y de espacios libres, de los suelos del Sistema General viario adscrito, así como del 10% del aprovechamiento lucrativo del área, en las condiciones previstas en el Plan especial del área F-57-11, y de ejecutar las obras de urbanización de dicha área.

Tercera. — La entidad Gestión Común CBC, S.L., en su condición de propietaria de la totalidad del suelo incluido en la unidad de ejecución del área F-57-11 del PGOU de Zaragoza, se obliga a impulsar las actuaciones necesarias para desarrollo de su gestión urbanística en ejecución del Plan especial del área F-57-11.

Se formulará por la entidad promotora el proyecto de reparcelación en el plazo máximo de 1 año, sin perjuicio de que pueda anticiparse su presentación y tramitarse simultáneamente con el presente convenio. Tras su tramitación administrativa con la adopción del acuerdo de aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Zaragoza, se formalizará su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa emisión de su certificación administrativa municipal conforme a lo previsto en el artículo 66 del TRLSRU (RDL 7/2015), para la cesión a la Corporación municipal de las parcelas dotacionales y de sistemas general previstas en el Plan especial, así como de la parcela en que se materializará la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo. Se constituirá la afección real de garantía a la carga económica de los costes de urbanización del área sobre las parcelas resultantes de uso residencial adjudicadas a la entidad promotora

Se formulará por la entidad promotora el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de un año, sin perjuicio de que pueda anticiparse su presentación y tramitarse simultáneamente con el presente convenio. Contendrá la descripción técnica pormenorizada de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito, que se ejecutarán en una única fase, dando cumplimiento a las previsiones al respecto contenidas en el Plan especial del área F-57-11

Cuarta. — El cumplimiento de la obligación de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza del 10% del aprovechamiento urbanístico del área se materializará en la parcela resultante R-2.2. prevista en el Plan especial del área F-57-11, con las condiciones urbanísticas para su desarrollo edificatorio determinadas para dicha parcela en el Plan especial con su zonificación de edificación residencial colectiva R-2 en régimen de protección pública.

Quinta. — Gestión Común CBC, S.L., se obliga a abonar y a ejecutar las obras previstas en el proyecto de urbanización del área F-57-11 que se apruebe definitivamente por la Corporación, y que permitirá obtener el sistema general viario adscrito y la dotación local viaria y de espacios libres del área F-57-11 prevista en el Plan especial, incluyendo las obras de conexión con las redes generales de infraestructuras con objeto de instalar los servicios urbanísticos necesarios, para su desarrollo edificatorio.

En este sentido para la correcta integración en la trama urbana del área F-57-11 se incluirá en sus obras de urbanización completa de la calle Hermanos Torres Gimeno (en el caso de solución de calle de 8 metros de anchura) , y la adecuación del espacio comprendido entre el área y la avenida Manuel Rodríguez Ayuso.

Se asumirán por la entidad promotora los costes de la ejecución de las protecciones acústicas que resulten necesarias

Sexta. — Las obras de urbanización se ejecutarán, de conformidad con el proyecto de urbanización del área F-57-11 en el plazo máximo que se determine en dicho Proyecto. Asimismo, será posible simultanear las obras de urbanización del área F-57-11 con las obras de edificación del área, con el cumplimiento de las condiciones legales establecidas para dicho supuesto en el artículo 236 del TRLUA (RDL 1/2014)

Séptima. — Gestión Común CBC, S.L., con carácter previo a dar comienzo a las obras de urbanización del área F-57-11, constituirá un aval bancario a favor del Ayuntamiento de Zaragoza como garantía de la correcta ejecución de dichas obras, por una cuantía equivalente al 6% de su importe de contrata sin IVA previsto en el presupuesto del proyecto de urbanización .



Con la presentación en el Ayuntamiento del certificado de la Dirección Técnica del final de la totalidad obras de urbanización del área F-57-11, se procederá a tramitar la recepción municipal de las mismas. Con la recepción municipal de las obras de urbanización corresponderá la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización recibidas al Ayuntamiento de Zaragoza, y se autorizará la cancelación de la afeción registral de las parcelas resultantes al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, así como la devolución del importe del aval de garantía de la correcta ejecución de las obras aportado antes de iniciar las obras de urbanización, que se sustituirá por el aval del período de garantía de las obras.

Se establece un plazo de cinco años desde la recepción municipal de las obras de urbanización del área F-57-11 de garantía de dichas obras de urbanización, manteniéndose el aval de garantía mencionado en el anterior párrafo, hasta la finalización de dicho plazo sin defectos o con defectos subsanados, procediéndose en ese momento a su devolución por la Corporación municipal.

Octava. — Cualesquiera gastos que puedan devengarse como consecuencia del cumplimiento de los acuerdos recogidos en el presente convenio de gestión, serán asumidos por la entidad mercantil propietaria única y promotora de la gestión urbanística del área F-57-11 del PGOU de Zaragoza

Novena. — El presente convenio tendrá validez y eficacia hasta que se dé total cumplimiento a los compromisos asumidos en el mismo, lo que tendrá lugar con la recepción municipal de las obras de urbanización y el transcurso del plazo de garantía de las obras contempladas en el proyecto de urbanización

Décima. — En caso de incumplimiento de los compromisos derivados del Convenio, procederá la aplicación de las consecuencias establecidas en la normativa urbanística y, en particular, la posibilidad de proceder al cambio de sistema de gestión. En el caso que este convenio resultara inviable por causa no imputable al Ayuntamiento de Zaragoza, no dará lugar a responsabilidad patrimonial del mismo.

Undécima. — Para cualquier cuestión o litigio que pudiera suscitarse en la interpretación o ejecución de este convenio de gestión urbanística para la ejecución del Plan especial del área F-57-11 del PGOU de Zaragoza, ambas partes, con renuncia a su fuero, se someten a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes proceden a la firma del presente convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fechas indicados en el encabezamiento.

El representante del Ayuntamiento de Zaragoza.

Fdo.: D. _____

El representante de
Gestión Común CBC,S.L

Fdo. D. _____

El representante de
Inmobiliaria Felze, S.A

Fdo.: D. _____