



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ZUERA

PROPUESTA DE CONVENIO DE GESTIÓN A SUSCRIBIR ENTRE PROMOCIONES BAJO GÁLLEGO 2010, S.L., EN CALIDAD DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUA 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUERA, Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZUERA, EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 151.3 DEL D.L. 1/2014, DE 8 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN.

En Zuera (Zaragoza), a

REUNIDOS

De una parte D. JOSÉ MANUEL SALAZAR SALAS quien actúa en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Zuera.

Y de otra parte, D. AARÓN ALCEDA CAUSAPÉ, con DNI número ***1338**.

Actúa D. Aarón AlcEDA Causapé en nombre y representación de la compañía mercantil denominada PROMOCIONES BAJO GALLEGO 2010, S.L., con domicilio social en Zuera, calle Val Alta, nº 34; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el notario de Zaragoza, don Juan-Antonio Yuste González de Rueda, del año 2020; modificados parcialmente sus estatutos mediante escritura autorizada por el notario de Zaragoza, don Juan-Antonio Yuste González de Rueda, del año 2021; declarado el cese de su originaria situación de unipersonalidad en escritura autorizada por el notario de Zaragoza, don Juan-Antonio Yuste González de Rueda, del año 2021; inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 4501, folio 217, hoja Z-67967; y titular del N.I.F. ***9669**.

En adelante, la entidad anteriormente citada se le denominará la propiedad.

Ambas partes acuerdan suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, conforme a los siguientes antecedentes y estipulaciones.

ANTECEDENTES

I.- PROMOCIONES BAJO GÁLLEGO 2010, S.L. es el propietario único de la finca con derecho de aprovechamiento urbanístico del ámbito de la Unidad de Ejecución ZUA 7 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, fue considerado conforme por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 22 de julio de 2014.

II.- El Ayuntamiento de Zuera encargó a D. Jesús Marín López, la redacción del denominado "Proyecto de Obras de Prevención de Avenidas en la Zona de Las Balsas: Encauzamiento del Barranco de San Miguel, desde la Calle Tres de Abril hasta el Río Gállego".

En ejecución de dicho proyecto, se iniciaron los trámites de expropiación forzosa de varios terrenos afectados por el mismo, por Acuerdo Plenario de fecha



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ZUERA

19 de enero de 2004, entre los que se incluía una porción de la Parcela Catastral 3982601XM8338S, finca registral 7091, de 138,50 m², así como el establecimiento de una servidumbre de paso de 82,64 m² y una ocupación temporal de los mismos 82,64 m².

D. Mariano Blas Ferrer y otros, como propietarios de la finca 7091, inscrita en el Registro de la Propiedad, Tomo 4230, Libro 184, Folio 179, con Referencia Catastral 3982601XM8338S, presentaron escrito en el Ayuntamiento de Zuera manifestando que autorizaban la ocupación anticipada del terreno y solicitaban se iniciase expediente de ocupación directa, librando la oportuna certificación en la que se reconoce el aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios dentro de la Unidad de Ejecución de la ZUA 7, y atendiendo que en el Capítulo III de la Ley Urbanística de Aragón, el artículo 110 y siguientes establece la ocupación directa como procedimiento de obtención de terrenos afectos por el Planeamiento a dotaciones públicas mediante reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.

El Ayuntamiento Pleno de Zuera, por Acuerdo de 9 de junio de 2004, aprobó la relación concreta e individualizada de bienes, derechos y propietarios afectados por la expropiación según el precitado Proyecto de Prevención de Avenidas en la Zona de Las Balsas, Encauzamiento del Barranco de San Miguel, estableciendo en su apartado cuarto lo siguiente:

“Suspender el proceso expropiatorio de la finca nº 7091, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 13 de Zaragoza en el Tomo 4230, Libro 184, Folio 179, perteneciente a D. Santiago Sancho Trullenque, D^a María Luisa Ferrer Trullenque, D^a María Blas Ferrer, y D. Mariano Blas Ferrer, iniciando expediente de ocupación conforme al artículo 100 de la LUA.

Remitir el presente acuerdo a los técnicos para la determinación del aprovechamiento subjetivo que les corresponderá dentro de la ZUA 7”.

No consta que se haya librado la certificación de reconocimiento de aprovechamiento subjetivo a materializar en la ZUA 7, la cual no era excedentaria en relación con el aprovechamiento medio, ni que se haya abonado justiprecio en metálico por la ocupación directa de la que se habla, por lo que el Ayuntamiento de Zuera no adquirió en el proceso expropiatorio la propiedad de la porción de suelo afectada por el Proyecto Técnico indicado, obteniendo realmente una autorización de ocupación anticipada, sin perjuicio de que se procederá a su cesión obligatoria y gratuita en el momento de la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística, el cual será, a la vista de lo indicado, el proyecto de reparcelación de propietario único.

Las obras están realizadas.

III.- Asimismo, la Junta de Gobierno Local, en sesión de 4 de octubre de 2005, aprobó el denominado Proyecto de Colector de Aguas Residuales. Camino de la Huerta Chica, Las Balsas y Zona Deportiva, redactado por el precitado D. Jesús Marín López, de AZIngeniería, y la relación concreta e individualizada de bienes y derechos a expropiar, en la que figura la afección de la finca que nos ocupa, es decir, Parcela Catastral 3982601XM8338S, finca registral 7091, en cuanto una expropiación de 2,5 m², una servidumbre de paso de 220,56 m² y una ocupación temporal de los indicados 220,56 m².



No consta tampoco en este caso la oportuna acta de ocupación y pago, por lo que no se puede concluir en este caso, al igual que en el supuesto anteriormente analizado, que el Ayuntamiento de Zuera hubiera adquirido estos suelos.

Este colector atraviesa la finca aportada, discurriendo por el sur de la canalización, y en parte dentro de la finca calificada como residencial, en el lindero noroeste de la misma, lo que va a condicionar la distribución parcelaria resultante.

El registro objeto de expropiación se ubicaría fuera del ámbito que no ocupa, muy cerca del extremo noroeste del mismo.

IV.- Los redactores de los proyectos y los técnicos municipales han entendido necesario, por un lado, habilitar y obtener públicamente un espacio de protección del precitado Colector de Aguas Residuales, Camino de la Huerta Chica, Las Balsas y Zona Deportiva, que no estaba previsto en el planeamiento general, y por otro lado, que la promoción realice unas obras de urbanización adicionales consistentes en la habilitación de un paseo paralelo al Barranco de San Miguel tampoco previstas para el ámbito que nos ocupa, es decir, la ZUA 7, en el Plan General de Zuera, las cuales, en cuanto a un primer tramo, se consideran necesarias para el acceso a la Zona Verde y por lo tanto con cargo a la propiedad, y en cuanto a un segundo tramo, situado al este del primero, de carácter complementario y cuyo coste será asumido por el Ayuntamiento de Zuera, para lo que se estima que este convenio resulta un instrumento adecuado y que se trasladará al proyecto de reparcelación para su incorporación en la cuenta.

V.- Asimismo entienden preciso que los mayores costes y cargas sean compensadas con el importe en el que se fija la sustitución de la obligación de cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio de la ZUA 7 y con la menor cesión de dotaciones locales en relación con el porcentaje fijado en el Plan General, siendo también este documento un instrumento idóneo para el reflejo de dicha operación y para su posterior reflejo en el proyecto de reparcelación.

VI.- El artículo 151.2 y 3 del D.L. 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en adelante LUA 2014, establece que en la gestión indirecta por compensación los propietarios se constituyen en junta de compensación, salvo cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular o exista acuerdo de la totalidad de los propietarios, en cuyo caso, se suscribirá convenio de gestión entre los propietarios y el municipio con las determinaciones establecidas en los artículos siguientes.

VII.- El artículo 102 LUA 2014, por otro lado, establece que 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 establecida en dicha ley.

VIII.- A la vista de todo lo anterior, el Ayuntamiento y la propiedad acuerdan formalizar un Convenio Urbanístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 101 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, sobre Régimen Jurídico del Sector Público, en base a la siguientes



ESTIPULACIONES

I.- Objeto del Convenio.

Es objeto del presente Convenio el establecimiento de un régimen jurídico que regule la participación de la propiedad en la gestión de la Unidad de Ejecución ZUA 7 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, que fue considerado conforme por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 22 de julio de 2014, ordenando y regulando las obligaciones y los derechos derivados de la ordenación urbanística y de los compromisos asumidos entre las partes, y en especial el establecimiento de la compensación económica sustitutiva de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

Con la suscripción de este Convenio, la propiedad asume las obligaciones propias del propietario único en el modo de gestión de compensación.

II.- Redacción del Proyecto de Reparcelación de Propietario Único, del Proyecto de Urbanización y otros Proyectos de Obras.

La propiedad entrega simultáneamente a este Convenio Proyecto de Reparcelación de Propietario Único de la Unidad de Ejecución de la ZUA 7 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, que fue considerado conforme por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 22 de julio de 2014.

Así mismo, la propiedad presenta el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución ZUA 7 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, que fue considerado conforme por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 22 de julio de 2014, en el que se recogen las obras a realizar y la única fase en la que se prevé la ejecución.

III.- Fases de ejecución de las obras.

La obra de urbanización se realizará en una única fase.

IV.- Ejecución de las obras.

Las obras de este Convenio, contempladas en el Proyecto de Urbanización ya citado serán contratadas en cumplimiento de la normativa aplicable al respecto en el modo de compensación.

La Propiedad comunicará al Ayuntamiento la empresa adjudicataria para su conocimiento y efectos.

V.- Plazo de presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación se presentan junto a este convenio urbanístico para su tramitación simultánea.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ZUERA

VI.- Dirección técnica. Supervisión municipal.

La contratación de la dirección técnica competente para la realización de la obra se realizará por la Propiedad.

El seguimiento municipal de las obras es competencia de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Zuera.

VII.- Gastos de urbanización.

Como gastos de urbanización a asumir por la Propiedad se incluyen, además del coste de ejecución de la obra ordinaria y la necesaria para el adecuado acceso a la Zona Verde asumida en este documento, todos los resultantes de la redacción de documentación complementaria y de la tramitación administrativa.

Particularmente los honorarios profesionales de redacción de proyecto y dirección técnica de las obras.

VIII.- Cumplimiento del deber de cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio de la unidad de ejecución asciende a 887,70 m2 edificables de uso preferentemente residencial, de manera que la obligación de cesión se extiende sobre 88,77 m2 edificables o unidades de valor.

El valor de estas unidades según lo indicado en el apartado I.8.2 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación es de 6.058,29 € (88,77 unidades de valor x 68,25 €/unidad de valor).

Se acuerda la sustitución de la cesión de un terreno que tenga asignadas las precitadas unidades de valor de 88,77 por la compensación económica del mismo fijada en la cantidad indicada de 6.058,29 €.

IX.- Asunción por la promoción de la menor cesión dotacional en relación con el porcentaje previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Zuera.

La menor cesión dotacional fijada en el proyecto de reparcelación en relación con el porcentaje fijado en el Plan General se establece en el 0,7976% lo que supone 15,87 m2.

El valor de estos 15,87 m2 es de 649,85 € que se corresponden a 15,87m2 x 40,95 €/m2.

Esta cantidad se suma a la obligación de sustitución económica de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio de la U.E 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera.

X.- Cesión onerosa mediante reparcelación a favor del Ayuntamiento de Zuera de finca destinada a protección de infraestructura, en concreto, del Colector de Aguas Residuales Camino de la Huerta Chica, Las Balsas y Zona Deportiva.



Las partes acuerdan la cesión de una finca de protección de infraestructuras, en concreto, del Colector de Aguas Residuales, Camino de la Huerta Chica, Las Balsas y Zona Deportiva, que se formalizará en el Proyecto de Reparcelación de la ZUA 7 Plan General de Ordenación Urbana de Zuera.

El valor de esta finca es de 1.045,90 € (25,54 m2 suelo x 40,95 €/m2 suelo).

Esta cantidad, juntamente con el coste de las obras de urbanización necesaria para la habilitación de un paseo paralelo al Barranco de San Miguel, será compensada de la suma de los importes derivados de los apartados VIII (sustitución económica de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución) y IX de este convenio (menor cesión dotacional respecto de la fijada en el Plan General de Zuera).

XI.- Obligación de urbanización de un tramo de paso paralelo al Barranco de San Miguel.

La propiedad se compromete a la urbanización en la única fase prevista de las obras que se consideran complementarias y no necesarias para el acceso a la Zona Verde consistentes en el antecedente IV (habilitación de un tramo de paseo paralelo al Barranco de San Miguel).

Este importe de esta obligación, juntamente con la cesión onerosa del espacio de protección del Barranco de San Miguel se compensará con la suma de las cantidades resultantes de las cláusulas VIII y IX de este documento.

XII.- Pago de diferencia entre la suma del valor de la compensación económica del diez por ciento de cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento medio (cláusula VIII) y del déficit de superficie de cesión de la zona de espacio libre y de recreo (cláusula IX), y la suma del valor de la finca de protección de infraestructura de cesión no gratuita al Ayuntamiento de Zuera (cláusula X) y del importe de las obras de urbanización adicionales no previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zuera (cláusula XI).

La diferencia entre la suma de las partidas incluidas en las cláusulas VIII y IX ($6.058,29+649,85=6.708,14$ €), y la suma de las partidas incluidas en las cláusulas X y XI ($1.045,90+7.104,04=8.149,94$ €), resulta negativa ($6.708,14-8.149,94=1441,80$ €), por lo que no resulta procedente realizar pago alguno al respecto.

Las partes renuncian a reclamar a la otra parte cantidad alguna en este concepto.

XIII. Transmisiones.-

Las transmisiones de dominio de alguna de las fincas con afección real a la ejecución de las obras de urbanización, en virtud del Proyecto de Reparcelación aprobado, deberán ponerse en conocimiento del Ayuntamiento, con anterioridad a la firma del documento público al efecto. El adquirente se subroga en todos los derechos y obligaciones del transmitente en los términos legalmente establecidos, así como en los derivados del presente convenio.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ZUERA

El presente convenio urbanístico de gestión será presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

XIV.- Incumplimiento del Convenio.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones asumidas en virtud del presente convenio facultará a la otra parte para exigir su cumplimiento forzoso, además del resto de consecuencias que de ello pudieran derivarse para la parte incumplidora. En particular, será una causa que justifique el inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria municipal de las obras de urbanización con cargo a las cuotas de urbanización que se giren a los propietarios.

XV.- Plazo de vigencia.

El presente convenio tendrá una vigencia 4 años, prorrogable por acuerdo de ambas partes año a año.

XVI.- Normativa supletoria aplicable.

Para todo lo no regulado y salvo contradicción con el contenido de éste, y con el fin de dar cumplimiento a la exigencia de la ley urbanística de regular en todos los detalles la ejecución del planeamiento en estos supuestos, serán aplicables las determinaciones de la legislación urbanística que regulan la ejecución del planeamiento por el sistema de actuación indirecta de compensación.

XVII.- Responsabilidad por causas no imputables al Ayuntamiento.

No se generará responsabilidad alguna exigible o imputable al Ayuntamiento de Zuera, y por consiguiente, los particulares no obtendrán derecho a reclamar indemnización o contraprestación, sin perjuicio de los recursos administrativos y jurisdiccionales que pudieran corresponderles, si por causas no imputables al mismo resulta inviable la ordenación urbanística propuesta y su posterior gestión y ejecución.

XVIII.- Jurisdicción y fuero.

Para cualquier cuestión o litigio que pudiera suscitarse en la interpretación o ejecución del presente Convenio, todas las partes, con renuncia al fuero, se someten a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa con sede en Zaragoza, existiendo sumisión expresa a los mismos.

Y para que conste y surta efectos, las partes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO, en la Ciudad y fecha arriba indicadas

Excmo. Ayuntamiento de Zuera,

La Propiedad,