

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE ARRAIA- MAEZTU****Aprobación inicial convenio urbanístico**

Mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu de fecha 4 de octubre de 2017, se ha resuelto aprobar inicialmente el convenio para la ejecución urbanística por el sistema de concertación, como propietario único de la UE 12 antiguo Restaurante Felisa de Maeztu presentado por F.T. B. y L. A. U. G., condicionado a que se subsane, el nombre del señor alcalde, y a que se incluya en su manifiestan número 3, la referencia registral completa de la finca original: finca 5084, folio 35, libro 79, tomo 4397, y condicionado a la presentación antes de la firma el aval del 7 por ciento, por importe de 649,59 euros.

El expediente se somete a información pública por el plazo de veinte días a contar del siguiente a la publicación del presente en el BOTHA, durante los cuales podrán las personas interesadas presentar las alegaciones que estimen pertinentes. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

El texto íntegro del convenio, a tenor de la aprobación inicial, con las modificaciones señaladas, es el siguiente:

**Propuesta de convenio regulador de la gestión concertada de la unidad de ejecución
UE-12 , de las normas subsidiarias de planeamiento de Arraia-Maeztu****COMPARECEN**

De una parte, Anartz Gorrotxategi Elorriaga, en calidad de alcalde del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu

De otra parte, F.T. B., con DNI. y domicilio ende Maeztu (Álava) y L. A. U. G., con DNI.y domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), en su calidad de propietarios del 100 por ciento de los terrenos de la unidad.

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, en su calidad de Alcalde-Presidente, cargo que ostenta, notoriamente en esta fecha, lo que le exime de acreditar su representación.

Los propietarios de la parcela que compone la unidad de ejecución U. E. 12, antiguo Restaurante Felisa de Maestu, según nota simple del Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, son F.T. B. al 50 por ciento, L. A. U. G. al 16,666 por ciento y a J. L. A. I. al 33,333 por ciento.

Debido al fallecimiento de J. L. A. I., su parte, 33,333 por ciento, pasará a sus herederos, los cuales son su esposa L. A. U. G. y sus hijas M. A. U., C. A. U., M. A. U. y Z. A. U.

Las hijas de J. L. A. I., M. A. U., C. A. U., M. A. U. y Z. A. U., se encuentran tramitando la escritura de renuncia de herencia, manifestación y aceptación de herencia y adjudicación de bienes de la misma. En este documento, renuncian a cuantos bienes, derechos y acciones pudiera corresponderles por fallecimiento de su padre, a favor de L. A. U. G.

L. A. U. G. L. A. U. G. ya era propietaria del 16,666 por ciento, por tanto, al pasar a ser propietaria también del 33,333 por ciento de J. L. A. I. pasa a tener la propiedad del 50 por ciento de la parcela.

Por tanto, F.T. B. y L. A. U. G., intervienen en virtud de propietarios de la finca afectada por la unidad de ejecución UE-12 de las normas subsidiarias de planeamiento de Arraia-Maeztu.

CAPACIDAD

Todos los intervinientes cuentan con capacidad suficiente para el otorgamiento del presente documento, motivo por el que se comprometen a no impugnarlo, y puestos previamente de común acuerdo.

MANIFIESTAN

1 – Ámbito de gestión.

El presente convenio se circunscribe a todo el suelo incluido en la unidad de ejecución UE-12 de las normas subsidiarias de planeamiento de Arraia-Maeztu.

2 – Planeamiento que gestiona.

La ordenación pormenorizada está contenida en la 6ª modificación puntual de las NNSS de planeamiento municipal de Arraia-Maeztu, referida al ámbito de la indicada unidad. La delimitación de la unidad está contenida directamente en la indicada modificación; el sistema de gestión determinado en el programa de actuación urbanizadora a tramitar junto a este convenio es el de concertación.

3 – Propietarios del suelo.

Según dispone el artículo 160.2 de la Ley del Suelo, en el sistema de concertación, los propietarios de suelo que representen más del 50 por ciento de la superficie deberán presentar un convenio regulador en que se concierten en forma recíprocamente obligatoria los términos de la gestión urbanística.

F.T. B. y L. A. U. G. son propietarias de más del 50 por ciento de los terrenos de la unidad de ejecución, de hecho son los propietarios del 100 por ciento de la unidad.

Relación de fincas aportadas:

Parcela única situada en carretera Estella número 4 de Maeztu, término municipal Arraia-Maeztu (Álava). La superficie de la finca es de 1.244 metros cuadrados según la ficha de la UE-12 de Maeztu.

La superficie de la parcela según catastro y según la nueva delimitación propuesta en el PAU de la UE-12 de Maeztu, es de 1.139,83 metros cuadrados. Quedando excluida de la UE-12 la superficie ya urbanizada de 104,17 metros cuadrados perteneciente a la carretera.

La referencia catastral es parcela 112 del polígono 2 de Arraia-Maeztu.

La finca está inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Vitoria-Gasteiz como finca 5084, folio 35, libro 79, tomo 4397 de Arraia-Maeztu.

4 – Constitución de la junta de concertación.

En el supuesto que nos ocupa, no es necesaria la constitución de la junta de concertación, habida cuenta que todos los terrenos que tienen aprovechamiento incluidos en la citada unidad de ejecución UE-12 pertenecen a dos únicos propietarios.

5 – Formulación del proyecto de reparcelación.

Los propietarios firmantes se comprometen a formular el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-12, documento que se tramita de forma simultánea al presente convenio.

El proyecto de reparcelación, por el que se equidistribuirán los beneficios y cargas de la unidad, tendrá en todo caso el carácter de reparcelación forzosa y afectará a la totalidad de la unidad de ejecución, por lo que contendrá la reparcelación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad.

La aprobación definitiva del proyecto se efectuará por el ayuntamiento, previa resolución de las alegaciones que en el período de información pública y audiencia puedan producirse.

6 – Contenido del convenio.

Este convenio ha de tener el contenido señalado en el artículo 160.2 de la Ley del Suelo y se ha presentado al ayuntamiento, para su tramitación y aprobación.

Y en virtud de lo expuesto, las partes

CONVIENEN

I – Objeto.

El presente convenio tiene por objeto regular la ejecución, por el sistema de Concertación, del ámbito de actuación constituido por la unidad de ejecución UE-12 de las normas subsidiarias de planeamiento de Arraia-Maeztu, delimitada en la 6ª modificación de las mismas.

II – Ámbito.

El ámbito de la actuación queda constituido por la unidad de ejecución UE-12 de las normas subsidiarias de planeamiento de Arraia-Maeztu, según la delimitación contenida en el planeamiento indicado.

Dicho ámbito tiene una superficie total de 1.244 metros cuadrados, según la ficha de gestión. Sin embargo, según catastro, la parcela que integra la unidad de ejecución, tiene una superficie de 1.139,83 metros cuadrados. Por tanto, se ha propuesto una nueva delimitación de la UE-12 en el PAU de la UE-12 de Maeztu. La nueva delimitación de la unidad de ejecución, tiene una superficie de 1.139,83 metros cuadrados y la cesión de uso y dominio público para vialidad y espacios libres sería de 151,41 metros cuadrados, por lo que la superficie computable a efectos de gestión sería de 988,42 metros cuadrados.

III – Compromisos de los propietarios.

Los propietarios adquieren, formalmente, los siguientes compromisos:

1. El de formular y presentar al ayuntamiento, para su tramitación y aprobación, el proyecto de reparcelación de la unidad para reparto de beneficios y cargas en el plazo de un mes.
2. El de aportar todos los terrenos de cesión gratuita incluidos en el ámbito de la actuación.
3. El de asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras correspondientes, incluso aquellas que afecten al sistema general existente o las que hayan de integrarse en el mismo, todo ello de acuerdo con el proyecto de urbanización a presentar al ayuntamiento junto al de reparcelación.
4. El de hacer constar en cualquier documento de transmisión de sus terrenos, los compromisos adquiridos a través de este convenio, en cuyo caso, el adquirente quedará automáticamente subrogado en los mismos.
5. Existen viviendas ocupadas afectas a derribo, por lo que, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo:

“b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del

inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.”

La vivienda afecta a derribo es propiedad de F.T. B., la cual es también propietaria de la finca afectada por la unidad de ejecución UE-12. En el proyecto de reparcelación es adjudicataria de una edificabilidad urbanística de más de 90 metros cuadrados de uso residencial libre, por tanto, no tiene derecho de realojo.

IV – Compromisos del ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Arraia-Maeztu se compromete a aprobar los documentos presentados por el propietario, siempre que se ajusten a derecho, en los siguientes plazos:

El proyecto de reparcelación, en el plazo de 3 meses desde su presentación.

V – Derechos del ayuntamiento.

Los derechos correspondientes al 15 por ciento de cesión obligatoria no tienen la suficiente cuantía que permita la adjudicación de un solar independiente por lo que, en los términos del artículo 27.5 de la Ley del Suelo, se sustituirá por el abono en metálico de su valor.

Según la valoración efectuada, el aumento de edificabilidad ponderada para esta unidad de ejecución, sería de 17.676,00 euros. Por tanto, el 15 por ciento de cesión obligatoria sería de 2.651,40 euros.

Dicha cantidad será abonada por la propiedad, en los quince días siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

VI – Garantías.

El propietario garantizará el cumplimiento del presente convenio con un aval bancario por importe del 7 por ciento de los costes estimados de urbanización, estimados en este caso en 9.279,91 euros (IVA incluido). Por tanto, el aval asciende a la cantidad de 649,59 euros.

Este aval se cancelará, cuando se haya justificado el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el convenio, hasta la cesión de todas las cargas y la finalización de la urbanización.

VII – Incumplimientos.

Si el promotor no presentara el proyecto de reparcelación en los plazos señalados, el ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación ejecutando a su favor el aval bancario.

El incumplimiento injustificado por parte del ayuntamiento de estos plazos legitimará a los propietarios o junta de concertación para desistir del sistema de actuación y a exigir la reparación de los perjuicios que se hayan ocasionado.

VIII – Naturaleza jurídica del convenio.

Este Convenio tiene carácter jurídico administrativo correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso Administrativa el conocimiento de los litigios surgidos entre el propietario y ayuntamiento.

Por todo ello, en señal de conformidad se firma el presente convenio para la gestión urbanística.

En Maeztu a 26 de abril de 2017.

Maeztu, a 11 de octubre de 2017

El Alcalde

ANARTZ GORROTXATEGI ELORRIAGA