

ANUNCIO

Acuerdo relativo a aprobación definitiva de convenio urbanístico de gestión para la monetarización de aprovechamientos urbanísticos en suelo urbano no consolidado SE.SU-NC 08.04 correspondientes por cesión obligatoria, entre Excmo. Ayuntamiento de Soria, de una parte y D. con D.N.I. número 16.800.915-J. en nombre y representación, de la mercantil DOMUS NEBRIJA S.L.

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 19 de octubre de 2018 acordó aprobar inicialmente el convenio urbanístico de gestión para la monetarización de aprovechamientos urbanísticos en suelo urbano no consolidado SE.SU-NC 08.04 correspondientes al Ayuntamiento por cesión obligatoria, entre Excmo. Ayuntamiento de Soria, de una parte y D.X con D.N.I. número 16.800.915-J. en nombre y representación, de la mercantil DOMUS NEBRIJA S.L.

Sometido el expediente a información pública según lo dispuesto en el Art. 94.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León en relación con el 76.3 y concordantes del Reglamento de Urbanismo mediante anuncio en el BOCyL núm. 212 de fecha 2 de noviembre de 2018 (corrección error BOCyL núm. 219 de fecha 13 de noviembre de 2018); web municipal, tablón de anuncios, sede electrónica y notificación a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, no han sido presentadas alegaciones al mismo, ni se ha formulado informe contrario a su aprobación; por lo que de conformidad con lo establecido en el art. 251.3.f) del Reglamento de Urbanismo, el acuerdo hasta ahora provisional queda elevado a definitivo, sin necesidad de resolución expresa sobre la aprobación definitiva del convenio urbanístico de gestión para la monetarización de aprovechamientos urbanísticos en suelo urbano no consolidado SE.SU-NC 08.04 correspondientes al Ayuntamiento por cesión obligatoria, entre Excmo. Ayuntamiento de Soria, de una parte y D. D.X con D.N.I. número 16.800.915-J. en nombre y representación, de la mercantil DOMUS NEBRIJA S.L.

Se procede en consecuencia a la publicación íntegra del texto del convenio de conformidad con lo establecido en el art. 76.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

CONVENIO URBANÍSTICO DE MONETARIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En Soria, 18 de diciembre de 2018.

REUNIDOS:

De una parte,

D. CARLOS MARTÍNEZ MÍNGUEZ, mayor de edad, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Soria, cuyas circunstancias no se consignan por razón del cargo que ocupa, y asistido por D. Mariano Aranda Gracia, Secretario del Ayuntamiento, a los solos efectos de dar fe del acto.

De otra parte, D. provisto de D.N.I. número 16.800.915-J,

INTERVIENEN:

D. CARLOS MARTÍNEZ MÍNGUEZ, en nombre y representación, como Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Soria, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. provisto de D.N.I. número 16.800.915-J, en nombre y representación de la mercantil DOMUS NEBRIJA S.L constituida por tiempo indefinido ante el notario D. Javier Delgado Pérez-Iñigo en escritura pública de fecha 11 de julio de 2017 bajo el número 1317 de su protocolo, con C.I.F.: B-42208603.

Su nombramiento y facultades resultan de la reseñada escritura de constitución.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad y legitimación legales necesarias para este acto, a cuyo fin,

EXPONEN:

PRIMERO. La mercantil DOMUS NEBRIJA S.L., es titular del pleno dominio de la finca de referencia catastral **3646401WM4234N0001ED**, inscrita al Tomo 1927, Libro 537, Folio 65, Clave IDUFIR 426000912387.

SEGUNDO. La finca señalada compone la totalidad de los terrenos a los que corresponde la totalidad del aprovechamiento lucrativo de sector de suelo **urbano no consolidado SE.SU-NC 08** del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, cuya delimitación y ordenación detallada se establecen en la Modificación Puntual núm. 20 del PGOU, definitivamente aprobada por Orden FYM 368/2017 y debidamente publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León núm. 98 de fecha 25 de mayo de 2017

Conforme consta en la reseñada Modificación puntual corresponden al Ayuntamiento de Soria **403,20 m2** edificables en uso de vivienda protegida por el título de cesión legal obligatoria del 10 por ciento del aprovechamiento total de la unidad de actuación.

TERCERO. Siendo del interés de la propietaria única de los terrenos llevar a cabo la gestión integrada por el sistema de concierto y elaborar el correspondiente proyecto de actuación, resulta imposible establecer una reparcelación que, cumpliendo con las condiciones mínimas exigidas, permita la materialización del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Soria, al no ser éste suficiente para la adjudicación de una parcela edificable independiente, por lo que la promotora ha propuesto el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento mediante el pago sustitutorio por su equivalente económico.

CUARTO. Atendiendo a lo anterior el Ayuntamiento de Soria ha aceptado la propuesta de monetarización, según Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 19 de octubre de 2018, habiendo procedido también por los servicios técnicos municipales a la tasación económica del aprovechamiento urbanístico correspondiente, de la que resulta una valoración de CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (104.727,71 €) la cual queda incorporada al presente como anejo del mismo.

En virtud de todo lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 39/15 de 1 de octubre de P.A.C., artículos 94, siguientes y concordantes de la LUCyL. y artículos 435 y siguientes del RUCyL., las partes formalizan el presente convenio urbanístico de gestión, conforme a las siguientes,

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. El Ayuntamiento de Soria y la mercantil DOMUS NEBRIJA S.L. convienen expresamente el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Soria en la unidad de actuación del suelo urbano no consolidado SE.SU-NC 08.04, del Plan General de Ordenación Urbana de Soria mediante el pago sustitutorio de su equivalente económico, fijado en CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (104.727,71 €)

SEGUNDA. La mercantil DOMUS NEBRIJA S.L., en cumplimiento del deber cesión obligatoria, se obliga a satisfacer al Ayuntamiento de Soria la reseñada cantidad de CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (104.727,71 €), antes de la elevación a definitivo del Proyecto de Actuación que se presente para su tramitación en este Ayuntamiento dentro del mes siguiente al de adopción de acuerdo definitivo del presente convenio.

Asimismo, se obliga a destinar el montante de aprovechamientos transmitidos mediante este convenio a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección de conformidad con lo establecido en el art. 125 y siguientes de la LUCyL y artículos 368 a 382 bis del RUCyL

El ingreso podrá realizarse por cualquiera de los medios y en los lugares previstos en la Ordenanza Fiscal de Recaudación del Ayuntamiento de Soria.

Finalizado el plazo de ingreso voluntario sin que se hubiese efectuado el pago, comenzará el periodo ejecutivo, procediendo a la recaudación de la deuda por el procedimiento de apremio sobre el patrimonio del obligado al pago.

El inicio del periodo ejecutivo determinará la exigencia de los intereses de demora y de los recargos del periodo ejecutivo (5 por ciento, 10 por ciento ó 20 por ciento), y en su caso, de las costas del procedimiento de apremio.

No obstante, será requisito imprescindible para que se produzca la formalización de este convenio que se haya depositado con anterioridad a este acto aval bancario, que garantice el pago antes referido.

TERCERA. El Ayuntamiento de Soria se obliga a cumplir con lo dispuesto en los artículos 125 y siguientes de la LUCyL y artículos 368 a 382 bis del RUCyL., en cuanto al destino y transmisión del patrimonio público del suelo.

La urbanización y edificación de las parcelas resultantes del proyecto de actuación deberá efectuarse en el plazo de dos años desde la firma de este convenio.

CUARTA. La validez y eficacia de este convenio queda condicionada a la aprobación definitiva del mismo y a su formalización en el correspondiente documento administrativo.

QUINTA. El convenio deberá ser publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León, debiendo el Ayuntamiento de Soria remitir un ejemplar al Registro de Urbanismo de Castilla y León y publicar otro en la página web municipal.

SEXTA. Todos los gastos e impuestos devengados como consecuencia de este convenio serán satisfechos conforme a ley.

SÉPTIMA. El convenio tendrá naturaleza y carácter jurídico administrativo, de modo que todas las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y para que así conste, firman el presente documento, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ANEXO I

VALORACIÓN DE M² EDIFICABLES PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN EN SECTOR RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 20

Los aprovechamientos municipales deberán destinarse a la construcción de viviendas de protección oficial o a otros usos permitidos por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de Castilla y León, y su Reglamento de Urbanismo, a los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de suelo.

A efectos de su valoración y según lo establecido en el Decreto 64/2009, de 24 de septiembre, se parte de la premisa de la construcción de viviendas de protección oficial en régimen general.

Según el punto 1 del artículo 49.- *El valor del suelo en la promoción de viviendas de protección pública*, de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, el valor del suelo no excederá el 25% del precio máximo de venta de las viviendas:

En las transmisiones de suelo destinado a la promoción de vivienda de protección pública, su valor se determinará teniendo en cuenta el valor de los terrenos y el presupuesto de las obras de urbanización.

Dicho valor no podrá exceder del 25% del precio máximo de venta de las viviendas de protección pública y anejos, más el precio de venta de mercado de las edificaciones complementarias que no estén sometidas a precio de venta, y en su caso, el valor de repercusión de las obras de urbanización.

Los precios máximos de venta de viviendas de protección pública se rigen por la fórmula:

$$P_{\max.} = P \text{ básico} \times C_{\text{am}} \times C_{\text{a}}$$

Actualmente alcanza el siguiente valor sin IVA., según RD 14/2008 de fecha 11.01.2008 publicado en el BOE nº 11, manteniéndose los mismos coeficientes determinados por la Orden FOM /785/2008 de 16 de mayo, para el 2009, 2010 y 2011 según la disposición adicional segunda del Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, y que no ha sido modificado hasta la fecha:

$$P_{\max.} \text{ Viv. PARA EL ÁMBITO MUNICIPAL 2 (SORIA)} = 1.212,80 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

Del mismo modo, el precio máximo de las plazas de garaje no debe superar el 60% del precio del metro cuadrado útil de viviendas, por lo tanto, el precio máximo del metro cuadrado útil de garajes y trasteros sin IVA. Será de 727,68 €/m² para viviendas de régimen general, según lo establecido según RD 14/2008 de fecha 11.01.2008 publicado en el BOE nº 11.

A efectos del precio máximo de venta de las viviendas la superficie de las plazas de garaje no podrá exceder de 25 m², y la superficie de los trasteros no podrá exceder de 8 m², en viviendas protegidas de régimen general. Considerando que el P.G.O.U. de Soria permite la construcción de trasteros, sin computar edificabilidad utilizaremos la superficie máxima autorizada para el cálculo del valor de los trasteros.

De acuerdo con todo esto el precio máximo de venta de trasteros y garajes para VP de régimen general sería:

$$P \text{ máx. gar} = 0,60 \times 1212,80 \text{ €/m}^2 \text{ útil} = 727,68 \text{ €/m}^2 \text{ útil gar.} \times 25 \text{ m}^2 = 18.192 \text{ €/garaje}$$

$$P \text{ máx. garaje} = 18.192 \text{ €/garaje}$$

$$P \text{ máx. trastero} = 0,60 \times 1212,80 \text{ €/m}^2 \text{ útil} = 727,68 \text{ €/m}^2 \text{ útil trastero} \times 8 \text{ m}^2 = 5.821,44 \text{ €}$$

P máx. trastero= 5.821,44 €/trastero.

Se considera una relación del 80% entre el metro cuadrado de superficie útil y construida.

Se considerará un valor de repercusión del suelo de 20% (<25%).

APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES RESULTANTES DE LA MP Nº 20

Los aprovechamientos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Soria, procedentes del desarrollo de la ordenación establecida mediante la Modificación Puntual nº 20, Antiguo Parque de Maquinaria, ascienden a un total de 403,20 m².

En el caso que nos ocupa, partimos por tanto de **403,20 uas** (unidades de aprovechamiento en uso predominante), que han de ser materializadas en VPP, por lo tanto, debemos dividir las 403,20 uas entre el coeficiente de ponderación correspondiente que en este caso es 1, para obtener los metros cuadrados edificables. Realizado el cálculo correspondiente resultan un total de **403,20 m²** edificables.

La superficie útil de las viviendas será un 80% de la total edificable, es decir, **322,56m²**. Considerando que la superficie útil máxima que se permite en VPP es de 90m², necesitaríamos un mínimo de 4 viviendas para materializar la edificabilidad. Además a cada vivienda se debe asociar un trastero, y según en el PGOU, deben preverse 1,5 plazas de garaje por vivienda.

En el siguiente cuadro se resume la valoración de los mismos:

VPP		precio €/m ² o Ud.	precio total €
edificabilidad viviendas en m ² útiles	322,56	1.212,80	391.200,77
trasteros (ud.)	4	5.821,44	23.285,76
plazas aparcamiento (ud.)	6	18.192,00	109.152,00
Valor total viv+tras+gar			523.638,53
Valor repercusión suelo (20%)			104.727,71

Por lo tanto, la valoración total de los aprovechamientos municipales del Sector resultante de la ordenación establecida en al MP nº 20, asciende a un total de CIENTO CUATROMIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS Y SETENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (**104.727,71 €**).

ANEXO II

JUSTIFICACIÓN DE LA IMPOSIBILIDAD DE MATERIALIZAR LOS APROVECHAMIENTOS DE LA UA-A DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SE SU-NC 08.04 CORRESPONDIENTES POR CESIÓN OBLIGATORIA AL EXMO. AYTO. DE SORIA EN UNA PARCELA INDEPENDIENTE

Conforme a la ordenación establecida en el Estudio de Detalle que desarrolla la unidad de actuación del Sector SE SU-NC 08.04, al Ayuntamiento de Soria le corresponden un total de 403,20 m2 edificables en uso de vivienda protegida.

El RUCyL en su artículo 248, permite que la adjudicación a “micropropietarios” (en este caso el Ayuntamiento) se materialice en efectivo metálico, si ello resulta conveniente o si sus derechos de adjudicación sobre parcelas independientes no alcanzan el 25% de la parcela mínima.

Los aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento en la Unidad de Actuación que se va a desarrollar son claramente insuficientes para atribuirles una parcela independiente, ya que la tipología edificatoria, condiciones de volumen, uso predominante, alturas, atribuidas a las parcelas del ámbito del estudio de detalle sólo son viables técnicamente con una cuantía de aprovechamientos mucho mayor. No es factible la construcción de un bloque de viviendas de 8 alturas con sólo 403,20 m2 de vivienda protegida, ni se podría tampoco definir una parcela para las mencionadas unidades que satisfaga las condiciones de parcela mínima.