

D. JORGE LOZANO ALLER, VICESECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN), DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE D. JORGE PÉREZ ROBLES

CERTIFICO:

Que la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión ordinaria el día 14 de noviembre de 2024 adoptó, entre otros, el acuerdo que se transcribe a continuación:

7.- CONVENIO URBANÍSTICO DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA SU DESTINO A DOTACIÓN PÚBLICA ESTABLECIDO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE, EJECUTANDO SU URBANIZACIÓN SEGÚN EL PROYECTO DENOMINADO "URBANIZACIÓN DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS

Se da cuenta de la propuesta sobre el asunto de referencia, que obra en el expediente con el siguiente contenido:

“

PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE DEPORTES, INFRAESTRUCTURAS, OBRAS, EDIFICIOS PÚBLICOS Y ALUMBRADO PÚBLICO

ASUNTO: CONVENIO URBANÍSTICO DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA SU DESTINO A DOTACIÓN PÚBLICA ESTABLECIDO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE, EJECUTANDO SU URBANIZACIÓN SEGÚN EL PROYECTO DENOMINADO "URBANIZACIÓN DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS.

Visto el expediente de Obras proyecto "URBANIZACIÓN DE ACERAS Y APARCAMIENTOS EN EL CAMINÓN", "URBANIZACIÓN CALLE MENÉNDEZ PIDAL" y "REFORMA URBANIZACIÓN CALLE SAN PEDRO", con cargo a PCL Provincial 2023, por el que se aprobó Proyecto denominado "*URBANIZACIÓN DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS*", elaborado por el Ingeniero de CAMINOS, C. Y P, Javier Alvado Benitez, colegiado N° 34.588 (con firma electrónica).

Visto el informe técnico municipal de fecha 30 de septiembre de 2024.

Visto el informe jurídico sobre normativa urbanística y procedimiento establecido para la aprobación de convenios urbanísticos.

I.- Régimen Jurídico aplicable a los convenios urbanísticos:

Conforme establece el art. 86 de la Ley 39/2015 de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que regula la "*Terminación convencional*" de los procedimientos administrativos, las Administraciones Públicas podrán celebrar convenios con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

REQUISITOS GENERALES (justificación de su conveniencia al interés general):

En todos los contratos y convenios de las administraciones públicas deben concurrir los requisitos generales de consentimiento de las partes, objeto cierto y causa lícita de la obligación. Además, la administración actuante deberá guiarse para su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y vigencia, por los principios generales de publicidad y transparencia, así como justificar la satisfacción a una necesidad pública.

El objeto del convenio es de naturaleza urbanística, en este caso la obtención y urbanización de terrenos para su destino a la finalidad de dotación pública que establece el planeamiento urbanístico. Esta posibilidad está expresamente contemplada en la legislación urbanística, calificándose como CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN (art. 436 del RUCyL):

- Son convenios urbanísticos de planeamiento los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.
- Son convenios urbanísticos de gestión los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística.
- Y son convenios urbanísticos de regeneración o renovación urbana los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para el planeamiento y la gestión de las actuaciones de regeneración y renovación urbana.

En relación a la causa está deberá ser lícita, en términos de su conveniencia al interés general y respeto al planeamiento vigente, y no supondrán alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos, ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios, relativas al funcionamiento de los servicios públicos. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos contenidas en el art. 94.2 LUCyL (desarrollado en el art. 437 del RUCyL):

- a) Contravengan lo establecido en esta Ley o en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que puedan incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de éste.
- b) Limiten el ejercicio de las competencias de las Administraciones públicas, o dispensen del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta Ley.

- c) Establezcan obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.
- d) Permitan la percepción de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

Los convenios urbanísticos tienen naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

En relación al objeto y la causa del convenio, la obtención y urbanización de terrenos para su destino a la finalidad de dotación pública que establece el planeamiento urbanístico queda acreditada en el proyecto y en el informe técnico municipal de fecha 30 de septiembre de 2024.

CONTENIDO MÍNIMO Y PROCEDIMIENTO (publicidad y transparencia):

Los convenios deberán establecer como contenido mínimo, completado con los requisitos que establezca su régimen jurídico específico:

- la identificación de las partes intervinientes,
- el ámbito personal, funcional y territorial,
- el plazo de vigencia.

El procedimiento para la aprobación de los convenios será el establecido en el artículo 76.3 de la LUCyL desarrollado reglamentariamente en el art. 439 del RUCyL que se remite al procedimiento de aprobación de los instrumentos de gestión urbanística (art. 250 a 252):

- Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local (teniendo en cuenta si afecta a cuestiones de ordenación o de gestión), comprobado que el CONVENIO reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial y la apertura de un periodo de información pública de un mes. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad.

La Resolución de APROBACIÓN INICIAL del convenio incorporará, la orden de publicación en el BOCyL con apertura de información pública de un mes y orden de incorporación al expediente de nota simple del Registro de la Propiedad de la parcela afectada procediendo a la notificación a los propietarios y titulares de derechos que consten.

- Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a las personas citadas del art.251.3.a) RUCYL y a quienes hayan presentado alegaciones. No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

FORMALIZACIÓN (art. 439 RUCyL):

Una vez aprobado debe ser formalizado en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio queda sin efecto el acuerdo de voluntades.

Todas las demás actuaciones relacionadas con la negociación, aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos deben desarrollarse de acuerdo con lo establecido en la normativa reguladora de las administraciones públicas que los suscriban.

EFICACIA Y PUBLICIDAD (art. 440 RUCyL):

1. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

2. El contenido de los convenios urbanísticos tiene acceso al registro de la propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles vinculan a los terceros adquirentes de dichos bienes, cuando tales compromisos hayan sido inscritos en el registro de la propiedad, conforme a lo previsto en su normativa específica.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan.

3. A efectos de la publicidad de los convenios urbanísticos, las administraciones públicas que los suscriban deben publicarlos en el Boletín Oficial de Castilla y León dentro del mes siguiente a su firma y remitir un ejemplar de los mismos al Registro de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, deben aplicar las normas del artículo 425 sobre publicidad de los instrumentos urbanísticos.

COMPETENCIA.- Cuando el objeto del convenio sea un acto de "gestión urbanística" será competente la Junta de Gobierno Local en virtud de la normativa que se transcribe:

- Competencias de la Alcaldía. - Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. Artículo 21. 1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones: j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.
- *Decreto nº2023/1106, de fecha 30 de junio de 2023, sobre SOBRE LA DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS DEL ALCALDE EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y EN CONCEJALES DELEGADOS:* "La aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidos al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".

II.- Sobre licitud de la causa del convenio.

Justificación de la satisfacción a una necesidad pública y acreditación de que no se está produciendo una dispensa del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta Ley.

Los terrenos sobre los que se interviene tiene clasificación de SUELO URBANO CONSOLIDADO de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Villaquilambre aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 27 de enero de 2011 y publicado en el BOCyL N° 118 de fecha 20 de junio de 2011, resultando de aplicación la normativa urbanística y los fundamentos jurídicos que a continuación se transcriben, en los términos previstos en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el Reglamento que la desarrolla aprobado por el Decreto 22/2.004 de 29 de enero.

A. DEBER DE URBANIZAR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.-

El estatuto jurídico de la propiedad del suelo definido el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana tiene carácter "estatutario" que resulta "de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística":

"La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística de Castilla y León, a través del artículo 18 de la LUCyL, establece que para que los propietarios puedan ejercer los derechos reconocidos en el planeamiento urbanístico deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas, que se desarrollan en el artículo 20, de esta relación de deberes son relevantes para el supuesto que es objeto de informe:

- Entregar al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, que en suelo urbano consolidado se limitará a las obras precisas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.
- Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras deban formar parte del dominio público o cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

B. POSIBILIDAD DE PROMOVER Y FINANCIAR OBRAS DE URBANIZACIÓN POR INICIATIVA PÚBLICA.-

a. Competencia. La administración municipal debe actuar dentro del marco de sus competencias, conforme establezca la legislación vigente. La ejecución de infraestructuras viarias es una competencia propia del municipio (art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local). En el ámbito de la normativa urbanística el título III de la Ley de Urbanismo de Castilla y León reconoce a la administración local la competencia para promover y ejecutar proyectos de urbanización (artículos 65 y siguientes de la LUCyL y art. 187 y siguientes del RUCyL).

b. Objeto. El expediente administrativo instruido para la ejecución de una infraestructura se referirá expresamente al cumplimiento de la ordenación

establecida en el planeamiento vigente en relación a la clasificación y calificación del suelo, identificando la infraestructura como sistema general o local: En SUELO URBANO CONSOLIDADO definirá las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización con el fin de que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar (art. 211 del RUCyL en relación al art. 24).

c. Obtención de los terrenos.- La ley de urbanismo de Castilla y León (art. 66) contempla expresamente la obtención de los terrenos reservados para dotaciones públicas en suelo urbano consolidado, artículo que podrá ponerse en relación con la legislación de expropiación forzosa y con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (art. 86) que prevé la posibilidad de finalizar el procedimiento administrativo a través de convenio.

d. Atribución de gastos. La iniciativa pública no altera el régimen de derechos y deberes del propietario de suelo urbano consolidado, y por tanto no exime al propietario del deber de costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar. Cuando el ayuntamiento promueve y ejecuta la actuación como obra pública ordinaria el art. 70.2 de la LUCyL dispone que la financiará "según el caso", es decir, según el régimen urbanístico del suelo, conforme ordena el art. 199 del RUCyL:

La atribución de los gastos de urbanización está prescrita en los artículos 41, 43 y 45 del RUCyL, de donde se concluye que los correspondientes a la transformación de la parcela de suelo urbano consolidado en solar son exigibles del propietario.

El art. 212 del RUCyL, en la regulación de la iniciativa y modo de gestión de las actuaciones de urbanización en suelo urbano consolidado, permitiría que la administración financie la actuación completamente, sin necesidad de mayor justificación respecto de los sistemas generales por ser este un deber que no corresponde a estos propietarios. Sin embargo, en relación a los sistemas locales deberá motivarse en relación a los artículos ya indicados (70.2 del LUCyL, y 41, 43 45 y 199 del RUCyL):

- Evaluada objetivamente la preponderancia del interés particular, la administración podrá financiar obras de urbanización imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación. Este expediente se tramitará en los términos establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que exige la incorporación de una evaluación objetiva del beneficio particular y del interés general de la obra.
- Evaluada objetivamente la preponderancia del interés general, existe la posibilidad de que la administración financie o participe en los gastos de la urbanización de un sistema local viario, conforme establece el mencionado art. 212.

Existirá una preponderancia del interés general cuando quede acreditado en el expediente que la infraestructura soporta una intensidad de uso por los ciudadanos del municipio superior al beneficio particular de transformar una finca en solar; y en todo caso cuando se trate de obras ordinarias de renovación de calles que ya disponían de servicios suficientemente operativos de manera que las obras realizadas no añadan un beneficio que pueda traducirse en un aumento del valor del inmueble. *La Ley General Tributaria, en su artículo 2.2, letra b) define las contribuciones especiales como "los tributos cuyo hecho imponible consiste en la obtención por el obligado tributario de un beneficio o de un aumento de

valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos".

En cuanto a la justificación del convenio, señala el Informe Urbanístico de fecha 30 de septiembre de 2024, lo siguiente:

"C. APLICACIÓN DE LOS FUNDAMENTOS EXPRESADOS AL PROYECTO CALLE MENÉNDEZ PIDAL.

Análisis del proyecto en relación a la OBTENCIÓN GRATUITA DE UN TERRENO NO EDIFICADO Y LA ATRIBUCIÓN DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA APERTURA DE UN VIAL PÚBLICO que permita acreditar que la cesión gratuita mediante convenio urbanístico asumiendo el Ayuntamiento los costes de urbanización en compensación de la cesión gratuita, supone un gasto para la administración no superior al que resultaría de un procedimiento de expropiación con repercusión de costes a la propiedad:

1) *El proyecto identifica los terrenos públicos y privados afectados, depurándolos físicamente a los efectos de tramitar los expedientes necesarios para su obtención.*

ANEJO Nº 7 - OCUPACIÓN DE TERRENOS. URBANIZACIÓN DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS. 4. Relación de bienes afectados					
Nº orden	Ref. catastral	Clase	Uso principal	Sup. Parcela	Ocupación
1	1612007TN9211	Urbano	Suelo sin edif.	1.011 m ²	198,59 m ²

2) *El proyecto justifica el interés público en la apertura de una calle que permita completar la trama viaria del ámbito afectado, cumpliendo la ordenación urbanística vigente.*



3) *El proyecto cuantifica los costes de urbanización. Los informes técnicos municipales justificarán el equilibrio entre el interés público consistente en la dotación urbanística obtenida (vial público sobre un terreno privado obtenido*

gratuitamente) y el beneficio particular o privado generado por reemplazo en la ejecución de las obligaciones de los propietarios de los terrenos ocupados en suelo urbano consistentes en la transformación de una finca en solar.

V. CONCLUSIÓN:

Visto el proyecto de urbanización, la parcela privada afectada y los fundamentos expresados, SE INFORMA FAVORABLEMENTE a la posibilidad de suscribir un convenio con la propiedad de los terrenos descritos en el Anejo de ocupaciones (superficie privada exterior a la alineación oficial), con la única condición de que los costes de urbanización asumidos por el Ayuntamiento en compensación de la cesión gratuita, supongan un gasto para la administración no superior al que resultaría de un procedimiento de expropiación con repercusión de costes correspondientes a los deberes del propietario de suelo urbano, ponderado con el manifiesto interés público en la apertura y puesta en servicio de la calle."

Visto el Informe elaborado por el Ingeniero Municipal de fecha 13 de octubre de 2024, en el que señala:

2.2. INFORME

Analizada la cuestión planteada se procede a informar lo siguiente.

La parcela objeto de ocupación se encuentra situada en la calle la Menéndez Pidal de la localidad de Villaobispo de las Regueras en suelo clasificado urbanísticamente como urbano consolidado ordenanza manzana cerrada 1 (MC-1), caracterizadas porque la edificación se define a través del fondo máximo edificable. (Ver imagen).



Imagen 1. Vista de la parcela afectada sobre el PGOU

Con los datos obtenidos del PGOU en cuanto a superficie edificable según la ordenanza MC-1 y para una superficie bruta de la parcela de 1.013,90 m² se obtendría una edificabilidad de 0,85 m²c/m².

Los terrenos a obtener para la ejecución del proyecto de obras "Urbanización de la calle la Rúa en Villaobispo de las Regueras se cuantifican en 195,81 m².

Destacar que la configuración actual de la parcela, la no urbanización de la misma, implicaría mantener cortada la calle Menéndez Pidal entre la Calle la Rúa y la Calle Clarín, siendo en este pequeño tramo de calle a urbanizar ser habitual la proliferación de vegetación y plagas de roedores con las consiguientes reclamaciones vecinales. La urbanización de la calle supondría además habilitar el tráfico entre la calle la Rúa y la calle Clarín, mejorando la seguridad vial, pues los vehículos que salen a la calle real desde la calle la Rúa lo hacen como una visibilidad limitada.

Teniendo en cuenta los costes de expropiación que habría que valorar de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones y los costes actuales de urbanización definidos en el proyecto indicado anteriormente que le fuesen imputables legalmente al afectado, este técnico considera que no suponen un gasto para la administración superior al que resultaría de un procedimiento de expropiación con repercusión de costes correspondientes a los deberes del propietario de la parcela objeto del Convenio, ponderado con el manifiesto interés público en la apertura y puesta en servicio de la calle.

C. CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA OBRAS.

La iniciativa pública no exime del cumplimiento de la legalidad urbanística. - La aprobación del proyecto de urbanización debe incorporar la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, informando sobre la clasificación y calificación del suelo a los efectos de determinar si la infraestructura proyectada es compatible con el planeamiento urbanístico, y en caso de que lo sea, si se cumplen las determinaciones del mismo, identificando si se trata de un sistema local o general, si los terrenos están disponibles y si su obtención y urbanización está adscrita a algún sector o se corresponde con los deberes de urbanización del propietario. El régimen del suelo que resulte de la aplicación de la legislación urbanística y el planeamiento vigente resolverá la atribución de los gastos de urbanización.

En este caso, la aprobación del Proyecto se llevo a cabo mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de marzo de 2024. En este supuesto, con la aprobación del proyecto en el trámite de contratación se da por cumplido el art. 289.d) del RUCyL donde se establece que no requieren licencia urbanística "los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística".

MODELO DE CONVENIO

De acuerdo con los fundamentos expresados se formula en siguiente modelo de convenio:

<<CONVENIO URBANÍSTICO

Título.- Convenio urbanístico de obtención de terrenos para su destino de dotación pública establecido en el planeamiento urbanístico vigente, ejecutando su urbanización según el Proyecto denominado "URBANIZACIÓN DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS".

REUNIDOS en Villaquilambre, en fecha -----

De parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Villaquilambre-----

De parte de la propiedad de los terrenos afectados, -----, con DNI ----- y domicilio en -----

*En presencia de -----, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre en el ejercicio de las funciones de su cargo,
CAPACIDAD DE LAS PARTES*

-----con NIF. interviene en su calidad de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Villaquilambre, CIF. P 2422600C, con los derechos y deberes inherentes a tal cargo, entre los que se encuentra el de representar al Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 21.1.b), de la Ley 7/ 1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Y con NIF. ----- en calidad de propietario de los terrenos objeto de convenio, que acredita documentalmente [titularidad catastral y registral]. (En el supuesto de actuar en representación se acreditará la misma).

Los intervinientes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente convenio urbanístico a cuyo efecto libre y voluntariamente

EXPONEN:

I. Naturaleza Jurídica del Convenio.

El presente acuerdo se configura como acto administrativo convencional que pone fin a la vía administrativa, dentro del ámbito de la gestión urbanística, y al amparo de lo establecido en el art. 94 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) en relación al art. 66, del mismo texto, que contempla expresamente la obtención de los terrenos reservados para dotaciones públicas en suelo urbano consolidado, gozando además del amparo de la legislación de expropiación forzosa y de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (art. 86) que prevé la posibilidad de finalizar el procedimiento administrativo a través de convenio.

El presente acuerdo constituye también documento suficiente de ACTA DE OCUPACIÓN de la superficie que describe, sin alteración del régimen urbanístico de la propiedad de suelo urbano consolidado, que incluye el derecho al aprovechamiento real, resultante de aplicar las

determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas, incluidos los terrenos exteriores a las alineaciones.

II. Objeto y causa del convenio.

El convenio urbanístico de gestión tiene por objeto ejercer la potestad de la administración local de obtener los terrenos destinados a dotaciones públicas, con la finalidad de dar cumplimiento a la ordenación detallada prevista en planeamiento vigente, en las condiciones establecidas en el proyecto que incorpora la descripción de la obra y ámbito físico de actuación:

*o "Proyecto de **URBANIZACIÓN DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS**", elaborado por el Ingeniero de CAMINOS, C. Y P, Javier Alvado Benitez, colegiado N° 34.588.*

En relación al objeto y causa del convenio las partes expresan:

*1.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Villaquilambre ha declarado la necesidad de proceder a la apertura completa de la calle **MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS** mediante la ejecución del "PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS" que incorpora como anejo la relación de terrenos afectados, identificando la parcela catastral nº 1612007TN9211S0001TZ afectada en una superficie de 198,59 m²; justificando en dicho documento y en los informes técnicos incorporados al expediente el cumplimiento del planeamiento general vigente y la necesidad de ejecutar la infraestructura por la intensidad de uso prevista por los ciudadanos del municipio, superior al beneficio particular de transformar una finca en solar, que permite la obtención de los terrenos exteriores a las alineaciones antes de que el propietario materialice sus derechos.*

2.-Que el titular de la parcela referida, accede a PONER A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de manera gratuita, la superficie afectada de su parcela para para la ejecución del proyecto de urbanización descrito, regularizando la alineación de su parcela en el frente afectado por las obras, obteniendo los accesos previstos en el planeamiento urbanístico vigente.

ESTIPULACIONES

1.- Ámbito personal. Sujetos que se obligan:

a) D. , con NIF. _____ y con domicilio en la localidad de _____ propietario de la parcela afectada por el presente acuerdo, conforme acredita la documentación presentada (certificación catastral/escritura pública/ certificado de dominio y cargas).

b) El Ayuntamiento de Villaquilambre, facultado para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas, titular además de la potestad expropiatoria e impulsor del proyecto que ocasiona la ocupación de terrenos.

Los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles vinculan a los terceros adquirentes de dichos bienes. Las partes se obligan a incluir las condiciones en cualquier cesión a terceros de derechos de uso o propiedad de los terrenos afectados. En relación a los efectos del

presente convenio sobre el régimen de propiedad de la finca afectada, es responsabilidad exclusiva de los propietarios resolver las afecciones que la demolición produce en relación al título constitutivo del inmueble.

2.- *Ámbito funcional y temporal. Las partes se obligan:*

*a) La propiedad pone a disposición del Ayuntamiento de Villaquilambre, con carácter de cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes, la superficie de 198,59 m² de la parcela de referencia catastral 1612007TN9211S0001TZ sin menoscabo de los derechos urbanísticos reconocidos a la parcela bruta, incluidos los terrenos exteriores a las alineaciones, y permitiendo durante la ejecución de las obras la ocupación temporal de los terrenos interiores a la alineación, que permitan ejecutar completamente el " **PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS**", obras para las que el citado Proyecto estima un plazo de ejecución DOS MESES contados a partir del día siguiente de la firma del Acta de Comprobación del replanteo de las mismas.*

b) El Ayuntamiento podrá ocupar y urbanizar la superficie exterior a las alineaciones, en las condiciones indicadas en el proyecto de urbanización, dando a los terrenos el destino de vía pública establecido en el planeamiento vigente, en los siguientes términos:

a. Los terrenos exteriores a las alineaciones se incorporan a la red viaria municipal, dotándose de los servicios urbanos previstos en el planeamiento municipal.

b. Los terrenos interiores a las alineaciones podrán ocuparse por el Ayuntamiento sin coste, temporalmente durante la ejecución de las obras, directamente o a través del licitador de las obras de urbanización, causando el menor daño posible a la propiedad y reponiendo la superficie afectada en condiciones de seguridad y salubridad, conforme se establezca en el proyecto de urbanización.

c) El Ayuntamiento no altera mediante el presente acuerdo el régimen urbanístico de la propiedad de suelo urbano consolidado, que reconoce al propietario el derecho al aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas, incluidos los terrenos exteriores a las alineaciones.

3.- Vigencia.

- Previamente a la formalización del convenio el expediente administrativo acreditará la aprobación por el órgano competente, con los trámites que el art. 439 del RUCyL en relación a los art 250 a 252 del mismo texto, establecidos para garantizar la publicidad y transparencia del procedimiento.*

Las estipulaciones del convenio (puesta a disposición de los bienes y ejecución de las obras de demolición y urbanización) atenderán al calendario fijado en el procedimiento de licitación del proyecto que define técnica y económicamente las obras necesarias para la

ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico a las que se refiere el presente convenio, estimando un plazo de ejecución de DOS (2) MESES, contados a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo:

- *El cumplimiento de los plazos por el licitador se garantizará en los términos expresados el pliego de cláusulas administrativas particulares que rija el contrato y en la propia la Ley de Contratos del Sector Público y en el contrato de adjudicación de las obras, incorporando el régimen de penalidades que fueran necesarias.*
 - *No se tendrán en cuenta a efectos del cómputo del plazo aquellos períodos en los que las obras deban suspenderse por fuerza mayor.*
 - *Cuando las obras que afecten a los terrenos interiores a la alineación se demoren más de TRES (3) MESES contados a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo, el Ayuntamiento deberá adoptar de manera inmediata las medidas necesarias para garantizar la seguridad y salubridad de la parcela privada, resolviendo el procedimiento de responsabilidad por los daños y perjuicios que pueda iniciarse a reclamación de la propiedad.*
- *El presente convenio urbanístico se perfecciona y obliga desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, teniendo acceso al registro de la propiedad para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan.*
 - *A efectos de la publicidad de los convenios urbanísticos, las administraciones públicas que los suscriban deben publicarlos en el Boletín Oficial de Castilla y León dentro del mes siguiente a su firma y remitir un ejemplar de los mismos al Registro de Urbanismo de Castilla y León. Así mismo deben aplicar las normas del artículo 425 sobre publicidad de los instrumentos urbanísticos.*

4.- Jurisdicción.-

Las partes se someten a la Jurisdicción Contencioso - Administrativa para cuantos asuntos se deriven de la aplicación e interpretación del presente.

FIRMAS

Así las partes arriba referidas firman el presente en prueba de su conformidad con los términos expresados:

INFORME / PROPUESTA

Se eleva el expediente a la CONCEJALÍA DE URBANISMO para su consideración y coordinación con el área responsable de contratación y patrimonio municipal. Acreditada esta coordinación podrá someterlo a la aprobación de la Junta de Gobierno Local, en condición de órgano competente en virtud del Decreto nº 2023/1106, de fecha 30 de junio de 2023 sobre SOBRE LA DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS DEL ALCALDE EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y EN CONCEJALES DELEGADOS ("La aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidos al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización") que resolverá las siguientes cuestiones:

Primero.- Sobre la APROBACIÓN INICIAL del modelo de CONVENIO URBANÍSTICO de obtención de terrenos para su destino de dotación pública establecido en el planeamiento urbanístico vigente, ejecutando su urbanización según "PROYECTO DE URBANIZACIÓN **DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS**".

Segundo.- Ordenar a los servicios administrativos que procedan a la publicación del acuerdo en el BOCyL con apertura de información pública de un mes.

Tercero.- Ordenar a los servicios administrativos la incorporación al expediente de nota simple del Registro de la Propiedad de la parcela afectada.

Cuarto.- Notificar el acuerdo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad.

El Concejal de Deportes, Infraestructuras, Obras, Edificios Públicos y Alumbrado Público,

Fdo.: D. Vicente Álvarez Flórez.
(Fecha y firma digital)

”

Leída la propuesta, no se producen intervenciones.

En su virtud, vistos los preceptos legales mencionados y cuantos puedan ser de aplicación, la JUNTA DE GOBIERNO ACUERDA por unanimidad de los miembros presentes:

Primero.- Sobre la APROBACIÓN INICIAL del modelo de CONVENIO URBANÍSTICO de obtención de terrenos para su destino de dotación pública establecido en el planeamiento urbanístico vigente, ejecutando su urbanización según "PROYECTO DE URBANIZACIÓN **DE LA CALLE MENÉNDEZ PIDAL EN VILLOBISPO DE LAS REGUERAS**".

Segundo.- Ordenar a los servicios administrativos que procedan a la publicación del acuerdo en el BOCyL con apertura de información pública de un mes.

Tercero.- Ordenar a los servicios administrativos la incorporación al expediente de nota simple del Registro de la Propiedad de la parcela afectada.

Cuarto.- Notificar el acuerdo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad.

Y para que conste y surta los efectos oportunos se expide el presente certificado del acta-borrador de la sesión,ⁱ por orden del Sr. Alcalde, en Villaquilambre.

EL VICESECRETARIO

Fdo. Jorge Lozano Aller

(Fecha y firma digital)

ⁱ A reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente -artículo 206 del Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales- (ROF)