

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE AGURAIN****Aprobación inicial del convenio urbanístico para el desarrollo de la unidad de ejecución UE 19.2 "Erillas de San Juan" en Agurain**

Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 5 de junio de 2020, se aprobó inicialmente el convenio urbanístico para el desarrollo de la unidad de ejecución UE 19.2 del AIU 19 - Erillas de San Juan - del plan general de ordenación urbana de Agurain, presentado por EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL, quedando de la siguiente forma, sin perjuicio de la posterior rectificación de las superficies de las parcelas aportadas:

A. Antecedentes

Se presenta la siguiente propuesta de convenio con motivo del desarrollo de la unidad de ejecución UE 19.2 "Erillas de San Juan" en Agurain.

Previamente se han aprobado con el mismo objetivo, el PAU (BOTHA número 63, de 31 de mayo de 2019) y el estudio de detalle (BOTHA número 71, de 19 de junio de 2019) que modifica la ordenación pormenorizada propuesta en ese ámbito.

La propiedad que promueve este convenio es EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL, como propietario único de todas las fincas incluidas en la unidad de ejecución mencionada.

Se presenta para que sea aprobado por parte del Ayuntamiento de Agurain, previamente a su firma por las dos partes.

B. Convenio**1) Comparecen:**

De una parte, Ernesto Sainz Lanchares, en calidad de alcalde del Ayuntamiento de Agurain.

De otra parte, José Freitas Alfonso, en representación de: EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL, con CIF B75214726, y domicilio a efectos de notificaciones en polígono Ugaldea 18, 20170, Usurbil, Guipúzcoa.

2) Intervienen:

El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento de Agurain, en su calidad de alcalde-presidente, cargo que ostenta notoriamente en esta fecha, lo que le exime de acreditar su representación.

De otra parte, José Freitas Alfonso, en representación de: EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL, con CIF B75214726, y domicilio a efectos de notificaciones en polígono Ugaldea 18, 20170, Usurbil, Guipúzcoa.

- Parcela 171 del polígono 4 - subparcela A.
- Parcela 172 del polígono 4 - subparcela A.
- Parcela 228 del polígono 4.
- Parcela 229 del polígono 4.

3) Capacidad:

Las intervinientes cuentan con capacidad suficiente para el otorgamiento del presente documento.

Puestas previamente de común acuerdo,

4) Manifiestan:

4.1 Ámbito de gestión.

El presente convenio se circunscribe a la unidad de ejecución UE –19.2 del área de intervención urbanística “AIU 19: Erillas de San Juan”.

4.2 Planeamiento que lo gestiona.

En el plan general de ordenación urbana (PGOU) de Agurain se define el área de intervención urbanística “AIU 19: Erillas de San Juan”. Dentro de la misma se definen dos unidades de ejecución diferenciadas, la 19.1 y la 19.2.

El programa de actuación urbanizadora establece que la gestión de la unidad de ejecución se lleve a cabo en régimen de ejecución privada a través del sistema de actuación de concertación.

La ordenación pormenorizada propuesta por el plan general de ordenación urbana para el área de intervención urbanística “AIU 19: Erillas de San Juan”, se desarrolla a través un estudio de detalle, cuya última modificación ha sido aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Agurain el 29 de enero de 2020.

4.3 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.

EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL, es propietario de más del 50 por ciento de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

Relación de fincas aportadas:

- Finca 1: parcela 171 del polígono 4 - subparcela A:
 - Superficie: 1.121,26 m² (9,96 por ciento s/ ámbito).
 - Propiedad: EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL.
- Finca 2: parcela 172 del polígono 4 - subparcela A:
 - Superficie: 350,42 m² (9,96 por ciento s/ ámbito).
 - Propiedad: EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL.
- Finca 3: parcela 228 del polígono 4:
 - Superficie: 65,20 m² (2,68 por ciento s/ ámbito)
 - Propiedad: EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL
- Finca 4: parcela 229 del polígono 4:
 - Superficie: 242,66 m² (9,96 por ciento s/ ámbito) a e.
 - Propiedad: EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL.

- Finca 5: superficie pública:

- Superficie: 556,16 m² (un 22,83 por ciento del ámbito).
- Propiedad: Ayuntamiento de Agurain.

Las fincas 1 y 2 son el resultado de la segregación de las parcelas matrices 171 - pol.4 y 172 - pol.4.

La segregación ya tramitada por el ayuntamiento, se plantea con motivo de la adaptación de las parcelas a la clasificación del suelo recogida en el PGOU vigente. El objetivo es la segregación de la parte urbana de la parte rústica para poder integrar las partes urbanas de las parcelas en la unidad de ejecución.

Según el informe emitido por el arquitecto municipal el día 22 de octubre de 2019 y la aprobación en junta el 23 de octubre de 2019, se concede la licencia de segregación de las parcelas 171 y 172 del polígono 4 en 4 parcelas. Resultando las siguientes parcelas:

- Parcela matriz 171 — polígono 4 - superficie total de parcela: 2.281,5 m².
 - Subparcela A (urbana) — 1.221,26 m².
- Parcela matriz 172 — polígono 4 - superficie total de parcela: 3.111,37 m².
 - Subparcela A (urbana) — 350,42 m².

En definitiva, se considera aprobada la segregación a falta del registro de las nuevas parcelas.

En total, las parcelas propiedad de EUSCONS, Construcciones Promociones y Rehabilitaciones, SL suponen 2.435,72 m², un 77,17 por ciento del ámbito, y la superficie pública (propiedad del Ayuntamiento de Agurain), 556,16 m², un 22,83 por ciento.

4.4 Constitución de la junta de concertación.

En el supuesto que nos ocupa, que todos los terrenos que tienen aprovechamiento incluidos en la citada unidad de ejecución UE-19.2 pertenecen a una única propiedad, a excepción de 556,16 m² de terrenos de dominio público que pertenecen al Ayuntamiento de Agurain, obtenidos por cesión gratuita según informe del ayuntamiento.

Dicha superficie es inferior a la resultante una vez ejecutada la ordenación, por lo que se entienden sustituidas unas por otras y no es necesaria la constitución de la junta de concertación.

4.5 Formulación del proyecto de reparcelación.

El propietario firmante se compromete a formular el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-19.2, 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.

4.6 Contenido del convenio.

Este convenio ha de tener el contenido señalado en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y se ha presentado al ayuntamiento, para su tramitación y aprobación.

Y en virtud de lo expuesto, las partes, convienen:

4.6.1 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-19.2 del área de intervención urbanística "AIU 19: Erillas de San Juan" delimitada en el PGOU en vigor se Agurain.

4.6.2 Ámbito.

El ámbito de actuación queda constituido por la unidad de ejecución UE 19.2 del área de intervención urbanística "AIU 19: Erillas de San Juan" delimitada en el PGOU en vigor de Agurain.

4.6.3 Compromisos de los propietarios.

La propiedad adquiere, 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.

2. El de aportar todos los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita incluidos en el ámbito de la actuación en los términos establecidos en la Ley y el planeamiento urbanístico vigente.

3. El de asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios 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 los terrenos, los compromisos adquiridos a través de este convenio, en cuyo caso, la persona adquirente quedará automáticamente subrogado en los mismos. Cualquier transmisión de los terrenos que se lleve a cabo antes del otorgamiento de las correspondientes licencias de obras (de urbanización y edificación) y de la cumplimentación de la totalidad de las obligaciones asumidas por la propiedad en virtud del presente convenio, exigirá la previa puesta en conocimiento del ayuntamiento.

4.6.4 Compromisos del ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Agurain se compromete a aprobar los documentos presentados por la propiedad, siempre que se ajusten a derecho y de acuerdo con las condiciones y especificaciones técnicas contenidas en los informes técnicos municipales que se emitan respecto a cada uno de los documentos técnicos presentados.

4.6.5 Derechos del ayuntamiento.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 por ciento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución, en este caso de la unidad de ejecución.

La reparcelación del ámbito, no permite la adjudicación al ayuntamiento de un solar o parcela edificable, por lo que, en los términos previstos en el artículo 27.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se sustituirá por el abono en metálico de su valor, importe que quedará adscrito al patrimonio público de suelo.

Se ha realizado un informe de valoración correspondiente a dicho 15 por ciento por el arquitecto asesor municipal, donde se indica "que debe monetizarse al no poder constituir una unidad parcelaria entera". La valoración de la monetarización, según dicho informe, asciende a 32.098,78 euros.

Dicha cantidad será abonada por la propiedad en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación.

4.6.7 Garantías.

La propiedad garantizará el cumplimiento del presente convenio con un aval bancario o garantía que deberá ser indicada según lo que disponga el informe técnico y su devolución procederá una vez recibidas las obras de urbanización.

4.6.8 Incumplimientos.

Si la propiedad 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.

4.6.9 Naturaleza jurídica del convenio.

Este convenio, que se registrará en lo no dispuesto expresamente en el mismo, por lo dispuesto en el artículo 160 y concordantes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, tiene a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, el conocimiento de los litigios surgidos entre la propietaria y el ayuntamiento.

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

Dicha modificación del convenio se expone al público durante el plazo de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOTA, a fin de que las personas interesadas puedan examinar el expediente y presentar, en su caso, las alegaciones que consideren oportunas. Este convenio quedará definitivamente aprobado en caso de no presentarse alegaciones.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos oportunos.

En Agurain, a 5 de junio de 2020

El Alcalde

ERNESTO SAINZ LANCHARES