



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE CARAVIA

ANUNCIO. Aprobación del convenio urbanístico de gestión para el desarrollo de la unidad de actuación 8 del Plan General de Caravia.

Por decreto de la Alcaldía n.º 71, de 7 de junio de 2021 se aprueba el Convenio Urbanístico de gestión para el desarrollo de la Unidad de Actuación 8 del Plan General de Caravia, cuyo texto literal se transcribe a continuación:

Caravia, 7 de junio de 2021.—La Alcaldesa.—Cód. 2021-05941.

CONVENIO URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE DETALLE UA-08. CAMPOS DE OTERO-CARAVIA LA ALTA-CARAVIA

En Caravia, a 7 de junio de 2021.

Reunidos

D. Miguel Ángel Zabala del Rey, con NIF n.º ***1582**, en calidad de consejero delegado de la entidad mercantil denominada Terra Zalle, S. L., con CIF B-33.962.572, con domicilio social en c/ Polígono de Proni, C/J, n.º 1, 33199 Meres, Siero.

Fue constituida mediante escritura pública de 22 de agosto de 2008, autorizada para el protocolo n.º 1.773 del Notario de Gijón, D. Miguel Ángel Bañegil Espinosa, y modificada por otras, la última de 10 de octubre de 2000, autorizada por el Notario de Gijón D. Juan Francisco Delgado de Miguel.

Está inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, al tomo 3.730, folio 61, hoja número AS-38912.

Fue designado para desempeñar el cargo que ostenta, en escritura, autorizada por el Notario, D. Manuel Tuero Tuero, de fecha 20 de junio de 2018, con el número 1.592 de su protocolo, siendo con dicha escritura inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil.

Dª. María Salomé Samartino Pérez, con DNI n.º ***9903**, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Caravia, asistida en este acto por la Secretaria General de la Corporación Municipal, D. Rosa María González Martínez.

Las partes intervinientes reconociéndose plena capacidad de obrar para las actuaciones derivadas del presente acto

Manifiestan

Primero.—Que Terra Zalle, S. L., en adelante la propiedad, es titular en pleno dominio y posesión de las fincas incluidas en la UA-08, que a continuación se describen, y con una superficie total según reciente medición de 27.605,43 m² de superficie.

Finca 1.—Finca denominada: Urbana (antes, rústica). En el sitio de Otero, lugar de Prado, concejo de Caravia (Asturias), finca a prado llamada "Las Campas", con una superficie de una hectárea y noventa áreas, y como linderos: Norte y Este, camino; Sur, camino y herederos de Cutre; y Oeste, Miguel de la Viña, José Sánchez Cerra, José Bedriñana y más de la misma herencia. Esta finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa, al tomo 1290, libro 48 de Caravia, folio 28, finca n.º 1.233.

Finca 2.—Finca denominada: Urbana (antes, rústica). En el sitio de Otero, lugar de Prado, concejo de Caravia (Asturias), finca a labor y prado, con una superficie de cincuenta áreas, y como linderos: Norte, prado de don José Sánchez; Sur y Este, con las Campas de don Carlos González; y Oeste, camino público. Esta finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa, al tomo 1290, libro 48 de Caravia, folio 34, finca n.º 1.038.

Finca 3.—Finca denominada: Urbana (antes, rústica). En el sitio de Otero, lugar de Prado, concejo de Caravia (Asturias), finca a prado, con una superficie de dieciséis áreas, y como linderos: Norte, Josefa Diego; Sur, Ramona Suardiaz; Este, Ángel Bedriñana; y Oeste, Esperanza Rivero. Esta finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa, al tomo 1290, libro 48 de Caravia, folio 35, finca n.º 2.175.

Segundo.—Que los artículos 210 a 214 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU), así como el art. 527 del Decreto 278/2007 de 4 de diciembre referido al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU) contemplan la posibilidad de suscribir convenios entre las Corporaciones Locales y los propietarios de terrenos, para su colaboración en la mejor y más eficaz ejecución de la actividad administrativa urbanis-

tica, desarrollando normativamente y con garantías este proceso, lo cual es también recogido en el artículo 86.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que permite a éstas celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos 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, por lo que no existe ningún obstáculo legal a que puedan establecerse acuerdos para el desarrollo del planeamiento en sus estrictos términos, con garantías plenas de sometimiento a la legalidad.

Tercero.—Que como se ha indicado está igualmente reconocido en la normativa urbanística del Principado de Asturias que "... los Ayuntamientos podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus competencias, convenios con personas o entidades públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística" (art. 527.1 del ROTU y art. 210.1 del TROTU), cuyo contenido será el "expresamente previsto en la normativa urbanística o el que las partes libremente acuerden, siempre que no vulneren, directa o indirectamente, la normativa urbanística o el planeamiento, y respeten el principio de indisponibilidad de las potestades administrativas" (art. 529.1 del ROTU y art. 212.1 del TROTU).

Cuarto.—Que actualmente estos terrenos se encuentran clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, conformando la Unidad de Actuación 08, que determina la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle, y que en su desarrollo en el Estudio de detalle se concreta en las siguientes condiciones generales en cuanto a cesiones y aprovechamientos que se adjunta:

- Superficie: 28.255,43 m²
- Cesión dotacional de reserva: 7.591,00 m²
- Cesión de viales: 2.876,50 m²
- Residencial: 17.787,93 m²

Quinto.—Terra Zalle, S. L., ha presentado el estudio de detalle para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación 08 con fecha de 24 de septiembre de 2019, y ha sido aprobado inicialmente el Estudio de Detalle de la UA-08 por el Ayuntamiento de Caravia con fecha de 14 de enero de 2020, con las siguientes características resumen de dicho desarrollo:

Uso dotacional de reserva	Sup. parcela	7.595,36 m ²
vivienda unifamiliar aislada 1	Sup. parcelas	12.935,69 m ²
Vivienda Unifamiliar pareada	Sup. parcelas	2.506,68 m ²
Total espacios de cesión de viales públicos		5.217,71 m ²

Contando por tanto, entre los terrenos del dotacional y los correspondientes a los viales público con un total terrenos de cesión de 12.813,07 m².

Asimismo, en el Estudio de Detalle se incluía la definición y parcelación de las fincas resultantes, que también son recogidas en los mismos términos en el documento de Procedimiento Conjunto que se tramita ante el Ayto. de Caravia de conformidad con lo reseñado en los arts. 448 y 449, al igual que el art. 484 del ROTU, habida cuenta que como consta en escrituras la titularidad de todos los terrenos es de un único propietario y por tanto puede prescindirse tanto del Proyecto de Actuación como del Proyecto de Compensación y bastara con señalar las superficies de cesión en relación con el siguiente contenido y resumen derivado del Estudio de Detalle que se acompaña:

Parcela	Calificación	Superficie neta parcela	Ocupación máxima	Altura máxima	Edificabilidad máxima
A	Dotacional de reserva	7.570,34 m ²			
AC*	Dotacional de reserva	25,02 m ²			
B	Viarío público	5.217,71 m ²			
C	VUP	379,65 m ²	151,86 m ²	II+BC	189,83 m ²
D	VUP	342,26 m ²	136,90 m ²	II+BC	171,13 m ²
E	VUP	518,19 m ²	207,28 m ²	II+BC	259,10 m ²
F	VUP	526,37 m ²	210,55 m ²	II+BC	263,18 m ²
G	VUP	340,69 m ²	136,28 m ²	II+BC	170,35 m ²
H	VUP	399,51 m ²	159,80 m ²	II+BC	199,76 m ²

Parcela	Calificación	Superficie neta parcela	Ocupación máxima	Altura máxima	Edificabilidad máxima
I	VU1	609,56 m ²	182,87 m ²	II+BC	213,35 m ²
J	VU1	605,78 m ²	181,73 m ²	II+BC	212,02 m ²
K	VU1	605,98 m ²	181,79 m ²	II+BC	212,09 m ²
L	VU1	600,48 m ²	180,14 m ²	II+BC	210,17 m ²
M	VU1	630,15 m ²	189,05 m ²	II+BC	220,55 m ²
N	VU1	600,92 m ²	180,28 m ²	II+BC	210,32 m ²
O	VU1	601,57 m ²	180,47 m ²	II+BC	210,55 m ²
P	VU1	605,59 m ²	181,68 m ²	II+BC	211,96 m ²
Q	VU1	686,18 m ²	205,85 m ²	II+BC	240,16 m ²
R	VU1	1.183,60 m ²	355,08 m ²	II+BC	414,26 m ²
S	VU1	600,51 m ²	180,15 m ²	II+BC	210,18 m ²
T	VU1	655,71 m ²	196,71 m ²	II+BC	229,50 m ²
U	VU1	606,64 m ²	181,99 m ²	II+BC	212,32 m ²
V	VU1	600,87 m ²	180,26 m ²	II+BC	210,30 m ²
W	VU1	683,98 m ²	205,19 m ²	II+BC	239,39 m ²
X	VU1	622,41 m ²	186,72 m ²	II+BC	217,84 m ²
Y	VU1	603,52 m ²	181,06 m ²	II+BC	211,23 m ²
Z	VU1	600,29 m ²	180,09 m ²	II+BC	210,10 m ²
AA	VU1	600,40 m ²	180,12 m ²	II+BC	210,14 m ²
AB	VU1	631,56 m ²	189,47 m ²	II+BC	221,05 m ²

Total ocupación máx. 4.883,38 m²

Total edificabilidad 5.780,83 m²

* Parcela de dotación de reserva para posible dotación de instalación eléctrica.

Del total de esta edificabilidad máxima de 5.780,83 m² se establece que de acuerdo a la normativa urbanística el 10% corresponde y pertenece a la Administración, lo cual supone en este caso que 578,08 m² de aprovechamiento residencial corresponden al Ayuntamiento de Caravia.

Teniendo en cuenta que tal y como se refleja en el ED y también se concreta en el documento de reparcelación, se han obtenido las siguientes parcelas de resultado:

- Parcela A: Tiene una superficie de 7.570,34 m², y su uso es de dotacional reserva.
- Parcela AC: Tiene una superficie de 25,02 m², y su uso es de dotacional reserva.
- Parcela B: Tiene una superficie de 5.217,71 m², y su uso es de viario público.

Hasta aquí serían las parcelas de cesión de suelos.

- Parcela C: Tiene una superficie de 379,65 m², y su uso es de vivienda unifamiliar pareada. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 151,86 m².



- Parcela D: Tiene una superficie de 342,26 m², y su uso es de vivienda unifamiliar pareada. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 171,13 m².
- Parcela E: Tiene una superficie de 518,19 m², y su uso es de vivienda unifamiliar pareada. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 259,10 m².
- Parcela F: Tiene una superficie de 526,37 m², y su uso es de Vivienda Unifamiliar Pareada. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 263,18 m².
- Parcela G: Tiene una superficie de 340,69 m², y su uso es de Vivienda Unifamiliar Pareada. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 170,35 m².
- Parcela H: Tiene una superficie de 399,51 m², y su uso es de Vivienda Unifamiliar Pareada. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 199,76 m².
- Parcela I: Tiene una superficie de 609,56 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 213,35 m².
- Parcela J: Tiene una superficie de 605,78 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 212,02 m².
- Parcela K: Tiene una superficie de 605,98 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 212,09 m².
- Parcela L: Tiene una superficie de 600,48 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 210,17 m².
- Parcela M: Tiene una superficie de 630,15 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 220,55 m².
- Parcela N: Tiene una superficie de 600,92 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 210,32 m².
- Parcela O: Tiene una superficie de 601,57 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 210,55 m².
- Parcela P: Tiene una superficie de 605,59 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 211,96 m².
- Parcela Q: Tiene una superficie de 686,18 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 240,16 m².
- Parcela R: Tiene una superficie de 1.183,60 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 414,26 m².
- Parcela S: Tiene una superficie de 600,51 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 210,18 m².
- Parcela T: Tiene una superficie de 655,71 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 229,50 m².
- Parcela U: Tiene una superficie de 606,64 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 212,32 m².
- Parcela V: Tiene una superficie de 600,87 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 210,30 m².
- Parcela W: Tiene una superficie de 683,98 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 239,39 m².
- Parcela X: Tiene una superficie de 622,41 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 217,84 m².
- Parcela Y: Tiene una superficie de 603,52 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 211,23 m².
- Parcela Z: Tiene una superficie de 600,29 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 210,10 m².
- Parcela AA: Tiene una superficie de 600,40 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 210,14 m².
- Parcela AB: Tiene una superficie de 603,52 m², y su uso es de vivienda unifamiliar aislada 1. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 221,05 m².

Sexto.—En relación con lo señalado en el artículo 119.2 TROTU y art. 316 ROTU "El propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquél adquiera, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a ésta exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico." Y teniendo en cuenta que el diez por ciento del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística en este caso (578,08 m²) no es suficiente para



una materialización individualizada dada la configuración de ordenación ya planteada en la ficha específica de la UA-08 del Plan General de Ordenación de Caravia, tal y como se justifica en el informe técnico municipal, es por lo que procede su monetarización.

Y dado que el requerimiento de tener que incluirse como anexo la valoración pertinente, practicada o avalada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal facultad en la Administración (art. 529.3 del ROTU y art. 211.3 del TROTU), concurre en este caso en el Técnico municipal del Ayto de Caravia, tal y como se adjunta en el anexo de este Convenio.

Séptimo.—En consecuencia, no se puede hablar en propiedad de que con la cesión obligatoria se genere un terreno que pase a formar parte del Patrimonio público de suelo, según lo dispuesto en el artículo 216 del Decreto Legislativo 1/2004 del Principado de Asturias, sino de un aprovechamiento urbanístico que puede ser adquirido por el propietario del suelo mediante convenio, puesto que no es posible su enajenación por el Ayuntamiento por concurso o subasta, según prevé el artículo 218.1.a) del Decreto Legislativo 1/2004, del Principado de Asturias, al no poder ser ejecutado individualmente el mismo.

El destino de los ingresos que el Ayuntamiento pueda obtener por la venta de ese aprovechamiento urbanístico (que forma parte del Patrimonio Municipal de Suelo al estar integrado dentro de la expresión “terrenos u otros bienes obtenidos por cesiones” que recoge el artículo 216.1.b) del Decreto Legislativo 1/2004, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 217 y 218 del Decreto Legislativo 1/2004, en relación con el artículo 52 del RDL 1/2015, de 30 de octubre), excluida la posibilidad de construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública sería pues:

- La conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio.
- La ejecución de dotaciones urbanísticas públicas.
- La construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas.
- Cualquiera de los previstos en el artículo 215 del Decreto Legislativo 1/2004 del Principado de Asturias.

Por tanto el presente Convenio surge como resultado de aplicar este principio de participación activa de la Administración en los procesos de planeamiento, gestión del suelo, urbanización y edificación, y como consecuencia de las solicitudes del promotor de adquirir el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Administración, así como la necesidad de consolidar el proceso de gestión y desarrollo de este suelo como paso previo a la urbanización de la UA-08, que lleva aparejada a la monetarización del 10% de aprovechamiento la cesión obligatoria al Ayuntamiento de 5.217,71 m² para viales y 7.595,36 m² para dotacional de reserva, en las condiciones establecidas por el Estudio de Detalle. Por lo que, considerando que regula únicamente cuestiones de interés local que entran de lleno entre las alternativas de que dispone la Administración para elegir las soluciones más adecuadas en cada caso, y que atienden a un objetivo social perfectamente defendible y de indudable interés público, sin que se vulneren, ni directa, ni indirectamente, la normativa urbanística ni el planeamiento; y concretando los respectivos intereses, los intervinientes:

Pactan, convienen y otorgan

Primero.—El Ayuntamiento de Caravia acepta la petición formulada por Terra Zalle, S. L., de adquirir el aprovechamiento urbanístico resultante de la cesión del 10 por 100 previsto por el desarrollo urbanístico de la UA-08 de su propiedad.

Segundo.—De conformidad con el artículo 211.3 del TROTU “En los convenios en que se determine el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, incluida la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración, en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 119 del texto refundido, deberá incluirse como anexo la valoración pertinente, practicada o avalada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general en la correspondiente Administración.”

La valoración económica de dicho aprovechamiento, en este caso se ha realizado en base al informe de valoración efectuado por el Servicio Técnico Municipal anexo a este convenio, asciende a la cantidad de 180.521,10 euros (ciento ochenta mil quinientos veintiuno euros con diez céntimos), que será abonada por Terra Zalle, S. L., en el plazo de quince días a partir de la aprobación del mismo.

Tercero.—Según la estricta aplicación de la normativa urbanística, no existe detrimento alguno en las cesiones legales exigibles como consecuencia del desarrollo de la Unidad de Actuación UA-08, dado que resulta imposible materializar de forma independiente los 578,08 m² que han de ser objeto de cesión.

Cuarto.—Terra Zalle se compromete a la cesión al Ayuntamiento de Caravia de 5.217,71 m² para viales y 7.595,36 m² de dotacional de reserva, que se concretan en las parcelas A, AC y B del Estudio de Detalle presentado.

Quinto.—Terra Zalle, S. L., se compromete, en un plazo máximo de 1 mes desde la firma de este Convenio, a presentar el Proyecto de Urbanización de todo el ámbito.

Sexto.—El contenido del presente Convenio será inscrito en el Registro de Planeamiento del Principado de Asturias, y los compromisos adquiridos por Terra Zalle, S. L., vincularán a los terceros adquirentes de los terrenos en caso de enajenación con carácter previo al cumplimiento de las estipulaciones en él recogidas.



Séptimo.—El Ayuntamiento de Caravia quedará eximido del pago de los gastos de Notaría y Registro, que correrán a cargo de la Sociedad Terra Zalle, S. L., aplicándose en cuanto a los impuestos que pudieran derivarse de la operación, la normativa legal vigente.

Y para que así conste, las partes firman y rubrican el presente convenio, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha en el encabezamiento mencionados.