



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### DE CARAVIA

*ANUNCIO. Convenio urbanístico para la sustitución del aprovechamiento de cesión obligatoria por su equivalente en cesión para ampliación de vial de la Unidad de Actuación 3 del Plan General de Ordenación de Caravia.*

#### Anuncio

De conformidad con lo establecido en el art. 532 del Decreto 278/2007, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se adjunta el texto íntegro del:

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN OBLIGATORIA POR SU EQUIVALENTE EN CESIÓN PARA AMPLIACIÓN DE VIAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CARAVIA

En el Ayuntamiento de Caravia, 12 de agosto de 2021.

#### Reunidos

De una parte, la Ilustrísima Señora D.<sup>a</sup> María Salomé Samartino Pérez, Alcaldesa del Municipio de Caravia, asistida por Rosa María González Martínez, Secretaria del Ayuntamiento.

Y de otra, D.<sup>a</sup> María Consolación García-Mauriño Ramírez, mayor de edad, vecina de Caravia, con domicilio en Palacio de las Mieres, en Prado, Caravia, y con DNI \*\*\*0541\*\*

#### Intervienen

La Ilma. Sra. Alcaldesa D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Salomé Samartino Pérez en la representación legal del Ayuntamiento de Caravia (CIF P3301300D), que le otorga el artículo 21.1.b) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como en la autorización expresa para el presente acto conferida por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 29 de julio de 2021, en la que se aprobó el presente convenio.

Y D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Consolación García-Mauriño Ramírez, en su propio nombre y representación.

Reconociéndose ambas partes plena capacidad para la firma de la presente Propuesta de Convenio Urbanístico, exponen lo siguiente:

#### Antecedentes

— Titularidad de las parcelas del ámbito de la UA 03 del PGO:

Que D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Consolación García-Mauriño Ramírez, es titular de las parcelas que se describen a continuación:

- Registro de la Propiedad de Villaviciosa.
- Finca de Caravia n.º: 1221.
- Identificador Único de Finca Registral: 33019000001113.
- Rústica: El pasto denominado del Barredo, Tras de Casa y Robles, sito en términos de Caravia la Alta, de esta provincia, de una hectárea, setenta áreas y cuarenta centiáreas. Linda: al Norte, con propiedad de herederos de don Miguel de la Viña, María Lueje y de la misma procedencia; Este, de esta misma procedencia; Este, más de esta misma procedencia; Sur, camino; y Oeste, otro camino a la hería y la playa.

No coordinada gráficamente con el Catastro.

En el Registro del Catastro la totalidad del ámbito se corresponde según certificaciones catastrales con 2 parcelas dentro del Polígono Catastral n.º 6, siendo las siguientes:

- Parcela 7: n.º 33013A006000070000EG, situada al este de las dos que forman la unidad, con una superficie gráfica según el catastro de 13.377 m<sup>2</sup>.
- Parcela 8: n.º 33013A006000080000EQ, localizada colindante al este con la anterior, con una superficie gráfica según el catastro de 5.402 m<sup>2</sup>.

Que la citada finca denominada "Las Mieres" se halla incluida, formando la totalidad de la Unidad de Actuación UA-03 del Plan General de Ordenación de Caravia, texto refundido, diciembre 2008.

En el mencionado Plan General se recogen los parámetros de la Unidad, que de forma extractada se pueden resumir en los siguientes términos:



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CARAVIA

UA-03

Superficie	18.008 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta de la Unidad	
Número de viviendas aprox.:	6

### Situación

En Caravia Alta, al norte de la finca "Las Mieres", en parcelas de esta misma propiedad.

### Objetivos y criterios

Ordenar la edificación y su volumetría en un ámbito paisajístico de especial interés por la presencia del Palacio de Las Mieres, y un bosque de carballos de gran porte, lugar donde se celebra tradicionalmente la feria del ganado del Concejo. La totalidad de la edificación se ubicará en la parte alta de la parcela, permaneciendo sin ocupar las áreas calificadas como ELP en los planos de ordenación. Se permite la apertura de viales de acceso a las parcelas.

### CESIONES DE SUELO

#### DOTACIONAL

ESP. LIBRES	DOCENTE	RESERVA	APARCAMIENTOS
-------------	---------	---------	---------------

#### TOTAL

--	--

#### VIALES

452,40 m<sup>2</sup>

### SUELO RESIDENCIAL NETO

VU1	VU2	TUT	SA	VTF	VUP	VILLAS
GF	TOTAL					

	17.555,60 m <sup>2</sup>	17.555,60 m <sup>2</sup>
--	--------------------------	--------------------------

#### NORMATIVA

VU-3

Plantas sobre rasante:	B+1+BC
Parcela mínima:	3.000 m <sup>2</sup> (bruta)
Ocupación máxima:	10% (neta)
Edificabilidad Calificación:	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (bruta)

### Observaciones

La parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> será utilizada para el cálculo de el número máximo de viviendas. Las parcelas resultantes de la parcelación podrán tener una superficie mínima de 1.200 m<sup>2</sup>, con acceso desde los viales públicos o privados, y un frente mínimo a estos de 20 metros.

### Desarrollo y gestión

Figura de desarrollo: Estudio de detalle

Sistema de actuación: Compensación/cooperación

### Observaciones

La Unidad no puede ser dividida.

Texto refundido. Diciembre 2008

### 2.—SOLICITUD DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

El vigente PGO califica dichos terrenos del ámbito de la UA 03 como Suelo Urbano No Consolidado.

La propietaria de la totalidad del ámbito de la UA 03, M.<sup>a</sup> Consolación García-Mauriño Ramírez ha iniciado los trámites para Desarrollar la Unidad mediante la elaboración de un Estudio de Detalle, y su presentación en el año 2020 en el Ayuntamiento de Caravia.

En dicho estudio de detalle, como es preceptivo se refleja la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo, a que la promotora del desarrollo está obligada.



En el proceso de elaboración del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento planteó por su parte la posibilidad de realizar la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo mediante la cesión de una franja de terreno de 14 metros de ancho a lo largo de toda la linde del ámbito de la UA 03 con la carretera de acceso a la playa del Arenal de Morís.

Dicho terreno supone una superficie de 1.848 m<sup>2</sup>.

Para el Ayuntamiento resulta de gran interés esa franja de terreno, con la pretensión de solucionar un problema de seguridad vial para peatones, por la estrechez y la disminución de visibilidad en ese tramo de carretera.

En ese tramo de carretera colindante con la franja de terreno, la vía es estrecha y está casi dos metros por debajo de la rasante de las fincas en la zona más desfavorable. Esto provoca problemas de seguridad vial, especialmente para las personas que acuden o vuelven de la playa del Arenal especialmente en verano y fines de semana.

La pretensión del Ayuntamiento es usar los terrenos de cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento, para ensanchar la vía de acceso a la playa de forma peatonal y dotar de servicios urbanos (bancos, papeleras, etc. el área).

La propietaria y promotora del ámbito de la UA 03 considera adecuado a sus intereses y a sus obligaciones esa solución de cesión de la franja de terreno próxima a la carretera de la playa.

Admitida como buena la propuesta para cumplir con las obligaciones de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, se plantea lo siguiente:

Esa cesión no podrá realizarse de manera eficaz sin la previa modificación puntual del PGO, ya que la parcela (la franja de 14 metros de ancho) no cumple condiciones de parcela mínima y no sería posible dejarla sin aprovechamiento.

Es por esto que entre que se tramita la Modificación puntual del PGO para permitir el uso dotacional público pretendido por el Ayuntamiento y se llevan a cabo los trámites necesarios, se presenta esta propuesta de convenio que pretende garantizar que se llevará a cabo la solución propuesta de cesión de la mencionada franja de terreno como cumplimiento de la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo una vez modificado el PGO para poder llevarlo a cabo.

En por ello que, los comparecientes han decidido la formalización del presente Convenio Urbanístico, con arreglo a las siguientes:

## Cláusulas

### Primera.—*Viabilidad y modalidades de los Convenios Urbanísticos.*

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 (en adelante, TROTU) y 527 a 534 del Decreto 178/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (en adelante, ROTU) posibilitan que los Ayuntamientos suscriban, 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.

La regulación citada permite distinguir dos tipos de convenios urbanísticos: convenios llamados "de gestión urbanística", cuyo objeto es determinar el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, y convenios "de planeamiento", que pueden tener por objeto modificaciones urbanísticas parciales, siempre que con ello no se ponga en riesgo la dirección pública del desarrollo urbanístico del Concejo. Estos últimos tienen carácter excepcional y, consecuentemente, requieren constancia expresa de las razones de interés público que justifican la modificación proyectada.

Asimismo, los Convenios Urbanísticos pueden tener el contenido 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.

### Segunda.—*Objeto, fines y justificación de la conveniencia del Convenio.*

El objeto de esta propuesta de Convenio es dar cumplimiento a las obligaciones de la promotora del desarrollo de la Unidad de Actuación 03 del PGO de Caravia, de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo mediante una franja de terreno de 14 metros de ancho paralela a la carretera de acceso a la playa del Arenal de Morís, por una superficie total de 1.848 m<sup>2</sup>.

En concreto, es de interés municipal disponer de dichos terrenos, para acondicionarlos de tal forma que faciliten el paso de personas en condiciones de seguridad, en una zona donde la vía se encuentra por debajo de la rasante y se estrecha sin que existan aceras.

El presente convenio tiene por objeto alterar el planeamiento en vigor para posibilitar ese uso, sin ampliar los aprovechamientos privados ni las volumetrías ya permitidas por el Plan en vigor.

### Tercera.—*Fundamentación legal del convenio, régimen jurídico aplicable.*

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.

La presente propuesta de convenio se fundamenta en la capacidad de los particulares para obligarse, según dispone el Código Civil, y que en el caso de la Sra. Alcadesa del Ayuntamiento de Caravia, encuentra la correspondiente habilitación en su cualidad de representante del Ayuntamiento, en relación con el artículo 86 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



*Cuarta.—Del cumplimiento de las partes.*

El Ayuntamiento de Caravia se compromete a iniciar la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación referida con la máxima agilidad, realizando todas las actuaciones administrativas y documentos necesarios y precisos para lograr su aprobación.

*Quinta.—Cesión de terrenos.*

La D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Consolación García-Mauriño Ramírez propietaria única del ámbito de la Unidad de Actuación 03 del PGO, cederá, libre de cargas y gravámenes, la parcela de 1.848 m<sup>2</sup> formada por una franja de terreno de 14 metros de anchura paralela a la carretera de acceso a la playa del Arenal de Morís y señala en el plano adjunto en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo. La cesión se realizará con posterioridad a la Modificación del Plan General y la aprobación del Estudio de Detalle de la UA 03.

*Sexta.—Aceptación de los terrenos cedidos.*

Doña D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Salomé Samartino Pérez, en representación legal del Excelentísimo Ayuntamiento de Caravia, Acepta en este acto los terrenos objeto de cesión en el presente convenio por D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Consolación García-Mauriño Ramírez.

*Séptima.—Tramitación.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.C del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la presente propuesta de Convenio será autorizada previamente por el Pleno del Ayuntamiento, y se someterá a información pública por plazo de un mes, según dispone el artículo 532.1 ROTU. Su contenido será publicado en la forma prevista en el artículo 532.3 ROTU, e incorporado al Registro público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias.

El órgano competente para la aprobación será el Pleno Corporativo, en relación con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la disposición adicional novena del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El Ayuntamiento, visto lo dispuesto en el artículo 533 del ROTU, está obligado a tramitar la modificación del planeamiento urbanístico a la que se haya comprometido. Si finalmente, no se llegara a aprobar definitivamente la modificación, el Convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar que, en ningún caso, podrán comprender la indemnización por reducción no pérdida de aprovechamiento, sino sólo el resarcimiento de los gastos realizados devenidos inútiles.

*Octava.—Condición Resolutoria.*

La cesión del referido terreno está condicionada a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGO de Caravia y del Estudio de Detalle que desarrolla la UA 03 del mismo Plan.

*Novena.—Subrogación.*

En el caso de enajenación de las fincas, a que se refieren los compromisos contenidos en la presente propuesta de Convenio, la propietaria firmante queda obligada a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquéllos, conforme a lo que determina el artículo 145 de Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, que aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias, debiendo respetar todos los derechos y obligaciones que se deriven de la presente propuesta de Convenio.

Caravia, 12 de agosto de 2021.—La Alcaldesa.—Cód. 2021-07889.