

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y LA MERCANTIL EMPERADOR E HIJAS, S.L., PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN, MEJORA Y PROTECCIÓN DE LA CIUDAD ANTIGUA RESPECTO DE LA FINCA Nº 27 DE LA CALLE INDEPENDENCIA CON VUELTA A CALLE SAN FRANCISCO

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de noviembre de 2005, acordó aprobar el borrador del convenio a que se hace referencia y suscrito entre ambas partes con fecha 13 de enero de 2006, cuyo contenido es el que se transcribe a continuación:

“En la ciudad de León y su Casa Consistorial, a 13 de enero de 2006.

REUNIDOS:

- De una parte, don Mario Amilivia González, Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de León, en representación del mismo, asistido del Sr. Secretario General, don Santiago Gordón Monreal, que da fe.

- De otra parte, doña María Jesús Pacios Cubillas, mayor de edad, en calidad de Administradora única de la entidad mercantil Emperador e Hijas, S.L., con C.I.F. B-24-458036 y domicilio social en paseo de Salamanca nº 47, bajo; representación que acredita mediante la aportación de escritura pública de constitución de la Sociedad, otorgada en León, a 28.06.2002, ante el Notario D. José María Sánchez Llorente, núm. 1.582 de su protocolo, en la que consta su designación para dicho cargo, con plenos poderes para suscribir este documento, declarando la interesada, bajo su responsabilidad, la plena vigencia de su cargo y facultades, que no concurre causa limitativa alguna, así como que no ha variado la personalidad y capacidad jurídica de la entidad que representa.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, sin perjuicio de su necesaria ratificación por el Pleno Municipal, como órgano competente, a cuyo efecto, EXPONEN:

I.- Que la entidad mercantil Emperador e Hijas, S.L., es titular del pleno dominio del solar sito en la calle Independencia nº 27 y con fachada también a la calle San Francisco nº 14, sobre el que se está construyendo un edificio de 10 viviendas, locales y sótanos, según Proyecto Básico y de Ejecución, con licencia municipal de obras nº 1032, concedida por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 16-11-2004.

II.- Que, en escrito presentado ante este Ayuntamiento por la citada mercantil, se planteó la conveniencia de la elevación de una planta a mayores en la zona del solar con una altura permitida de tres plantas (baja más dos), con el fin de igualar alturas con la totalidad del solar, en que se permiten cuatro plantas (baja más tres), presentando un Informe Técnico del Arquitecto redactor del Proyecto así como estudio fotográfico de dicha propuesta. Solicitando la formalización de un Convenio Urbanístico que contemple una Modificación puntual del Plan Especial de la Ciudad Antigua que posibilite el aumento de altura propuesto, y ofreciéndose, como compensación del aumento de edificabilidad, la cesión a este Ayuntamiento de la vivienda de la planta primera del edificio, identificada con la letra E, con una superficie útil de 71,50 m².

Se acredita la titularidad de las fincas mediante la aportación de escritura pública de compraventa, otorgada en León, a 11 de febrero de 2004, ante el Notario don José Angel Tahoces Rodríguez, nº 222 de protocolo, que, debidamente compulsada, se une al presente Convenio:

Siendo la DESCRIPCIÓN de las fincas, según transcripción literal de la citada escritura, la siguiente:

1.- URBANA: UNA CASA en esta ciudad de León, en la CALLE SAN FRANCISCO, señalada con el número 14, compuesta de planta baja y principal, ocupando una superficie aproximada de TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS.

Linda: frente, con la calle de su situación; derecha, entrando, edificio nº 12 de la calle San Francisco, en régimen de Comunidad de Vecinos, y viuda de Francisco Moratiel; izquierda, casa de herederos de Francisco Morán; y fondo, con la casa que se describe a continuación.- En medio de la pared que separa el corral de esta casa de la

de herederos de Francisco Morán, existe un pozo para el servicio de la que se describe.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 3 de León, al Tomo 2.057, libro 325 de la Sección 1ª, folio 107, finca nº 23.629, inscripción 1ª.

Referencia catastral: 9293613TN8199S0001JA.

2.- URBANA: UNA CASA en esta ciudad de León, a la carretera llamada de San Francisco o carretera general de Madrid, por la que tiene su entrada, sin número, hoy CALLE INDEPENDENCIA número 27, compuesta de planta baja y principal, ocupando una extensión superficial de TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS aproximadamente. Linda, tomando como frente la calle de su situación: derecha, entrando, edificio del Hotel Carmina; izquierda, viuda de Francisco Moratiel; y fondo, casa descrita al número anterior.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo 2.057, libro 325 de la Sección 1ª, folio 111, finca nº 23.631, inscripción 1ª.

Referencia catastral: 9293616TN8199S0001ZA.

III.- Que, en relación con la propuesta formulada por la empresa, se emite el pertinente Informe-Valoración por el Sr. Arquitecto Municipal de Vías y Obras, de fecha 10 de febrero de 2005, en que procede a efectuar la valoración del incremento de edificabilidad solicitado, que permitiría la construcción de una planta a mayores en la fachada a la calle San Francisco y a la plazuela abierta a la calle Independencia, destinada a la ejecución de tres viviendas, compensatoria de la cesión, por el promotor, de una vivienda en planta primera. Utilizando el método del valor residual previsto en el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, y teniendo en cuenta los factores correctores aplicables, que se motivan y justifican en el Informe emitido, se obtiene el siguiente resultado:

Valoración del incremento de aprovechamiento:

Vivienda C: $104,33 \text{ m}^2 \times 871,31 \text{ €/m}^2 = 90.903,62 \text{ €}$.

Vivienda D: $69,41 \text{ m}^2 \times 871,31 \text{ €/m}^2 = 25.338,72 \text{ €}$.

Vivienda E: $92,09 \text{ m}^2 \times 871,31 \text{ €/m}^2 = 33.618,24 \text{ €}$.

SUMA: 149.860,58 €.

Este valor total del suelo se corresponde, básicamente, con el valor medio de mercado en venta de la vivienda E ofertada, que se estima en unos 145.751,36 €, por lo que se estima que la cesión gratuita y libre de cargas de dicha vivienda, se compensa adecuadamente con el valor del suelo correspondiente al incremento de edificabilidad solicitado.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

CONSIDERANDO los expuestos antecedentes, comprensivos del contenido de las actuaciones, Informes y acuerdos obrantes en el expediente.

CONSIDERANDO que es de interés municipal la plena disponibilidad de una vivienda destinada a finalidades de carácter netamente social y asistencial, que permitan atender necesidades derivadas de situaciones precarias o de urgente necesidad, en que se precise el alojamiento provisional de las personas afectadas, valorando las causas que las hayan originado, tales como la pérdida de la vivienda habitual, como consecuencia de una expropiación urbanística, o de la escasez de recursos económicos, y cualesquiera otra en que se produzca una situación que exija la prestación de un servicio asistencial. Detentando el Municipio plena competencia para la prestación de este servicio, que se configura como obligatorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local.

CONSIDERANDO que, dado el objeto del convenio, se entiende debidamente justificada la contratación directa, al amparo de lo establecido en el artículo 120.1º del Texto Refundido de Régimen Local.

CONSIDERANDO que, desde la perspectiva del planeamiento, la solución urbanística planteada, de acuerdo con la propuesta volumétrica formulada, se considera adecuada, toda vez que resuelve correctamente el frente a la calle San Francisco, rematando medianerías y comisas, conformando igualmente el frente a la plazuela abierta a la calle Independencia. Sin perjuicio de que, en el frente a este último espacio, los Servicios Técnicos Municipales han considerado pertinente rebajar el volumen planteado por la propiedad, en lo que

se refiere a la colindancia con la tapia del Convento de las Concepciones, a fin de que el edificio no se eleve sobre dicho muro.

NORMATIVA APLICABLE

Vistas las disposiciones legales de aplicación:

- Constitución Española, en particular: artículo 33 que sanciona la función social del derecho de propiedad; artículos 39 y siguientes, reguladores de los principios rectores de la política social y económica.

- Ley de Bases de Régimen Local: artículo 25, que delimita las competencias de los municipios, configurando con carácter obligatorio el ejercicio de su competencia en materia de prestación de los servicios sociales y de promoción y reinserción social.

- Texto Refundido de Régimen Local: artículo 1, que declara la plena capacidad jurídica de los Ayuntamientos para el cumplimiento de sus fines; artículo 23, regulador de las competencias del Pleno Municipal; artículo 120.1 relativo a los supuestos de contratación directa, en que se incardina el presente Convenio, dado su específico objeto.

- Ley de Urbanismo de Castilla y León: artículo 4, que configura la actividad urbanística como pública, debiendo asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general; artículo 38, que señala como objetivo del planeamiento la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población; artículos 50 y siguientes, relativos al procedimiento de elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico; artículo 94, relativo a la posibilidad de suscripción de convenios urbanísticos con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste. Disposiciones que se desarrollan reglamentariamente en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

- Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Al objeto de materializar las actuaciones que han quedado expuestas, ambas partes, en la representación que ostentan, suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO CON ARREGLO A LAS SIGUIENTES:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente Convenio la tramitación, por este Ayuntamiento, de una Modificación puntual del Plan Especial de la Ciudad Antigua, respecto del solar sito en calle Independencia 27 c/v a calle San Francisco, antes descrito, que permita la construcción de una planta a mayores en la fachada a la calle San Francisco y a la plazuela de calle Independencia, destinada a tres viviendas, de conformidad con la documentación técnica que se redacte por los Técnicos del Gabinete de Urbanismo Municipal, con el objeto de compensar la cesión gratuita por el promotor, a este Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, de una vivienda en la planta primera del inmueble, destinada a la prestación de servicios sociales y asistenciales, completamente acondicionada y apta para su uso inmediato.

SEGUNDA.- A cuyo efecto las partes suscribientes asumen los siguientes compromisos y obligaciones:

A.- El Excmo. Ayuntamiento de León, se obliga y compromete a:

- Tramitar, hasta que alcance su aprobación definitiva, una Modificación puntual del Plan Especial de la Ciudad Antigua, en lo concerniente al solar descrito en el antecedente primero, que contemple la construcción de una planta a mayores en la fachada a la calle San Francisco y a la plazuela de calle Independencia, destinada a tres viviendas, con la superficie señalada en el epígrafe III, de conformidad con la propuesta de modificación que, a tal efecto, se redacte por los Técnicos Municipales competentes, en que se justifique motivadamente la modificación propuesta.

B.- LA ENTIDAD MERCANTIL EMPERADOR E HIJAS, S.L., a través de su representante, asume la siguiente obligación:

- Ceder a este Excmo Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, la vivienda sita en la planta primera del inmueble, con una superficie útil de 71,68 m² y construida de 82,20 m², acondicionada para su uso inmediato. Cesión que se formalizará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

TERCERA.- Constituyen requisitos de validez y eficacia del presente Convenio el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1ª.- Que sea objeto de aprobación por el Pleno Municipal, como órgano competente.

2ª.- Que la Modificación Puntual del PECA relativa al solar objeto del presente Convenio, en los términos señalados, sea aprobado definitivamente por el órgano competente, alcanzando plena vigencia y ejecutividad.

3ª.- Que sus estipulaciones sean compatibles con la resolución que se dicte por la Administración Autonómica de Castilla y León, en el ejercicio de las competencias que le confiere la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

CUARTA.- A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente Convenio Urbanístico.

QUINTA.- Una vez aprobado el presente Convenio por el órgano municipal competente, ha de procederse a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, tal como previene el artículo 94 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, debiendo incorporarse al expediente de modificación del P.E.C.A desde el mismo inicio del procedimiento.

SEXTA.- El presente Convenio tendrá, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción, serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Por último, en prueba de conformidad con el contenido del presente Convenio, lo autorizan con su firma y rúbrica las personas relacionadas en el encabezamiento, en el lugar y fecha indicados en el mismo, ante mí, el Secretario, que doy fe.

Lo que se publica para general conocimiento, de conformidad con lo establecido en el artº 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artº 440.3 del Reglamento de su desarrollo, a fin de que cualquier persona pueda, en todo momento, consultarlo e informarse de su contenido, en la Adjuntía de Urbanismo de la Secretaría General, donde obra un ejemplar a disposición del público, de acuerdo con lo señalado en el artº 144 de la citada Ley.

León, 8 de mayo de 2006.-El Alcalde, P.D., Rafael Pérez Cubero.
3020 200,00 euros
