



## **AYUNTAMIENTO DE OLIVA DE MÉRIDA**

*ANUNCIO de 14 de diciembre de 2020 sobre información pública del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Oliva de Mérida y D.<sup>a</sup> Juana, D. Francisco y D. José Parejo Franco para la cesión de parcelas. (2020081292)*

Por el Pleno de este Ayuntamiento de Oliva de Mérida, en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2020, se acordó someter a información pública durante el plazo de 20 días, el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Oliva de Mérida y D.<sup>a</sup> Juana, D. Francisco y D. José Parejo Franco para la cesión de parcelas.

Así, y de conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se adjunta su texto íntegro:

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CESIÓN AL  
AYUNTAMIENTO DE OLIVA DE MÉRIDA DE 249 m<sup>2</sup>  
EN PAGO POR LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN  
DE TERRENOS ENTRE LA CALLE ASTILLEROS CON  
CALLE VINILLA

En Oliva de Mérida, a 2 de julio de 2020.

REUNIDOS

De una parte, D. Juan Carlos Benítez Casillas, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Oliva de Mérida y como representante legal del mismo, y de otra

D. Francisco Parejo Franco, D. José Parejo Franco y Dña. Juana Parejo Franco, mayores de edad, con domicilio a estos efectos en Oliva de Mérida (Badajoz), calle y con D.N.I n.º \*\*\*9421\*\*, \*\*\*8074\*\* y \*\*\*8632\*\*, respectivamente.

Intervienen, el primero en nombre y representación del Ayuntamiento de Oliva de Mérida, asistido por la Secretaria General de la Corporación, y Dña. Juana y D. Francisco Parejo Franco en su propio nombre, interviniendo además Dña. Juana Parejo en representación de D. José Parejo Franco, como propietarios del siguiente inmueble;

Referencia catastral: 9575601QC4997N0001DP, sita en calle Vinilla.



Todos cuentan con la capacidad legal suficiente para formalizar el presente Convenio Urbanístico, con arreglo a lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES.

Con el fin de efectuar la actuación urbanizadora de los terrenos sitos en la Calle Astilleros con Calle Vinilla el Excmo. Ayuntamiento de Oliva de Mérida propone suscribir un Convenio Urbanístico de mutuo acuerdo con el propietario de dichos terrenos.

Primero. Justificación del convenio.

Según artículo 91 de LOTUS todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa (informe técnico-económico de viabilidad del desarrollo urbanístico emitido), donde se analice la necesidad, oportunidad, impacto económico, el carácter no contractual de la actividad así como el resto de requisitos que se establezcan en la legislación.

Los propietarios del terreno tienen el deber de urbanizar y edificar en virtud de lo estipulado en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (artículo 73 LOTUS).

Y el Ayuntamiento ostenta la potestad de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras, correspondiendo al mismo decidir sobre la ordenación urbanística, y sobre su ejecución mediante gestión directa o indirecta a través de particulares, fomentando la gestión indirecta pero cuando no sea esta posible pudiendo gestionar la urbanización directamente.

Teniendo en cuenta la ordenación establecida por el PGM para la materialización de la edificabilidad atribuida a los terrenos objeto de este convenio, es necesaria la ejecución de la urbanización de los viales previstos en el mismo, de 10,00 m de ancho, ahora inexistentes.

La inversión económica para las obras de urbanización necesarias no es factible para los propietarios, e igualmente interesa al Ayuntamiento realizar la ejecución de la actuación urbanización para facilitar la creación de dichos solares, por lo que se plantea la posibilidad de que el Ayuntamiento asuma todos los gastos de urbanización, incluidos los de las obras necesarias, en ejercicio de la potestad mencionada, y a cambio recupere la inversión mediante la recepción de determinadas parcelas resultantes con un valor equivalente, que se inscribirán a su favor.

EL Ayuntamiento se comprometerá a realizar los trámites necesarios incluida la redacción del proyecto de urbanización (memoria valorada) y a costear la totalidad



de las obras, y la propiedad a entregar al Ayuntamiento solar/es libres de cargas y gravámenes.

En el contexto jurídico, social y económico en el que se desenvuelve la "actividad urbanística", trasladándose al ámbito municipal se traduce en el impulso de actividades económicas que redunden en el interés general compatible con la iniciativa privada que de otro modo sería imposible acometer. De acuerdo con esto en nuestra legislación urbanística, la LOTUS prevé en su exposición de motivos, otorgar a la Administración la iniciativa de ejecución como respuesta a la falta de recursos e iniciativas, y se otorga a las personas o entidades que ostenten la propiedad del suelo la posibilidad de promover la actuación de transformación mediante un convenio urbanístico.

La participación de los propietarios en la actividad urbanística, se puede realizar a través de diferentes vías. Una de ellas es la de poder formalizar y ejecutar convenios urbanísticos con el alcance, requisitos efectos y limitaciones que impone la legislación.

Ambas partes están interesadas en formalizar el presente Convenio Urbanístico en virtud del cual, el Ayuntamiento de Oliva de Mérida asume los gastos de urbanización y a cambio la propiedad entrega al Ayuntamiento tantas parcelas como sean necesarias hasta llegar su valor a alcanzar los gastos de urbanización, en las condiciones que después se dirán.

Segundo. D. Francisco Parejo Franco, D. José Parejo Franco y Dña. Juana Parejo Franco, son titulares del siguiente bien:

- DENOMINACIÓN: Suelo urbano en calle Vinilla. Con una superficie de 3.195 m<sup>2</sup>. Referencia catastral 9575601QC4997N0001DP.
- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

El instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Oliva de Mérida la constituye el Plan General Municipal (PGM) aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2008 (DOE 11/08/2008).

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN FÍSICO AL QUE SE REFIERE EL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO.

Terrenos comprendidos entre la Calle Vinilla en su lindero noroeste, callejón Astilleros, al suroeste y calleja Astilleros al este. Con referencia catastral 9575601QC4997N0001DP. Tiene una superficie catastral de 3.195 m<sup>2</sup>. Situados al suroeste de la población, están clasificados como suelo urbano según el Plan General Municipal de Oliva de Mérida, donde viene regulada la ordenación detallada, marcán-



dose las alineaciones oficiales que afectan a los terreno objeto de este convenio, quedando delimitados por calles de 10,00 m de ancho. Actualmente se encuentran sin urbanizar.

Los terrenos limitan al norte por la calle Vinilla,

Tercero. Procedimiento.

El régimen jurídico de los convenios urbanísticos viene contenido en los artículos 25 de la Ley 7/2015, en el artículo 91 de la LOTUS, y en la Normas de LPACAP, Ley 39/2015.

## II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Que este convenio urbanístico se propone a efectos del cumplimiento efectivo de la legalidad urbanística sometiéndose las partes, entre otras normas legales, a lo dispuesto en las siguientes:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura aprobado por Decreto 7/2007 de 23 de enero.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, ley del Suelo.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local de 2 de abril.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

A la vista de los antecedentes y fundamentos anteriores, ambas partes suscriben el presente convenio, con arreglo a las siguientes:



### III. CLÁUSULAS

#### ***Primera. Objeto del convenio***

Constituye el objeto del convenio la cesión por parte de los propietarios al Ayuntamiento, de 860,86 m<sup>2</sup> suelo (viario) y 253,25 m<sup>2</sup> suelo, que se hace efectivo en parcelas resultantes de la ordenación detallada de los terrenos recogida en el PGM de Oliva:

- Viario: 860,86 m<sup>2</sup> suelo, correspondiente a la cesión de suelo necesaria para completar la urbanización.
- Parcela número 16: 249,00 m<sup>2</sup> suelo. Parcela resultante de la segregación que deberá realizarse de la finca registral mencionada en el apartado segundo de los antecedentes del presente Convenio.

Y ello en pago de todos los gastos asumidos por el Ayuntamiento de Oliva de Mérida para la urbanización del ámbito objeto del convenio, sin condición de solar, integrante de la zona del PGM de Oliva de Mérida, cuyo importe, de otro modo, correspondería abonar a la propiedad.

#### ***Segunda. Valoración económica.***

De conformidad con el informe técnico-económico que obra en el expediente sobre valoración de suelo y sobre gastos de urbanización, se establece la siguiente valoración económica:

- Los gastos totales de urbanización referido a todas las calles que dan servicio a los terrenos objeto de este convenio y al resto de parcelas situadas a los otros lados de las tres calles asciende a 183.592,00 €, de los que se estima que los terrenos objeto de convenio les correspondería una proporción aproximada de un 40 %. Por lo que éste será el porcentaje de participación en cuotas en los costes de urbanización, lo que supone un coste imputable a esta parcela de 73.436,93 €.
- El valor del solar urbanizado es de 115,67 € por metro cuadrado de suelo.

Por lo que se debe compensar al Ayuntamiento por ejecutar las obras de urbanización por importe estimado de 73.436,93 € en superficie de suelo urbanizado:  $73.436,93 \text{ €} / 115,67 \text{ €/m}^2 \text{ suelo} = 634,88 \text{ m}^2 \text{ suelo}$ . En atención a lo expuesto en el artículo 73.2 de LOTUS el Ayuntamiento debe indemnizar al propietario por el aprovechamiento correspondiente al exceso de superficie cedida sobre el 15 %, que conservará en la parcela, compensando al ayuntamiento,  $634,88 - 381,61 = 253,25 \text{ m}^2 \text{ suelo}$  o su equivalente monetarizado.



El Ayuntamiento, recibe la parcela número 16, con una superficie de suelo de 249,00 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado (sin incluir el vial que es necesario para establecer esta ordenación interesada por ambas partes y que se considera cedido a título gratuito), total equivalente a los gastos asumidos.

***Tercera.***

Ambas partes convienen en que -con carácter previo, y para que surta efecto el presente Convenio-, la propiedad se encargará de inscribir en el Registro de la Propiedad los terrenos objeto del mismo si no lo estuvieren ya.

El Ayuntamiento se compromete a la redacción y tramitación para su aprobación del correspondiente documento técnico que refleje las obras de urbanización necesario, así como a la ejecución de las obras para lo cual podrá emplear las subvenciones oportunas.

***Cuarta. Afección registral.***

Manifiestan los propietarios que la finca se encuentra libre de cargas, y dado que es el Ayuntamiento quien ejecutará urbanización se registraran a nombre del Ayuntamiento de Oliva de Mérida, las parcelas cedidas siguiendo los trámites legales que sean necesarias para satisfacer los gastos. En virtud del presente Convenio, exclusivamente la parcela edificable cedida al Ayuntamiento (sin incluir el vial que será dominio público), asumirá las cargas de urbanización.

***Quinta. Plazos.***

Una vez aprobado el proyecto de urbanización (memoria valorada), las obras de urbanización deberán terminar en un plazo no superior al 30 de septiembre de 2021.

Los plazos establecidos podrán prorrogarse con acuerdo de las partes.

***Sexta. Representación gráfica.***

Al objeto de delimitar gráficamente los ámbitos de este convenio, se adjunta al mismo como anexo n.º 1 plano firmado por las partes, en el que se señalan los 3.195 m<sup>2</sup> procedentes de la finca de los propietarios, que corresponden con 2.334,14 m<sup>2</sup> suelo, según ordenación detallada del PGM de Oliva de Mérida (una vez replanteadas las alineaciones), así como los 249,00 m<sup>2</sup> de la parcela (parcela número 16) a ceder al Ayuntamiento a cambio de ejecutar la urbanización.

***Séptima. Vigencia.***

El presente convenio estará vigente hasta que se cumplan los dos siguientes condicionantes: la inscripción en el Registro de la Propiedad de la parcela adjudicada a nombre del Ayuntamiento de Oliva de Mérida y la ejecución de todas las obras de urbanización necesarias por el mismo.

***Octava. Tramitación.***

El presente convenio queda sujeto al régimen jurídico previsto en los artículos 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, el 91 de la LOTUS, y el 83.2 de la Ley 39/2015, LPACAP. Todos los instrumentos de ejecución, incluidos los convenios, deberá someterse a información pública en los términos y plazo que establezca la legislación en la materia, nunca a inferior a los establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común. Deberán ser aprobados por el Pleno del Ayuntamiento y publicados en el correspondiente Diario Oficial, previo depósito e inscripción en el Registro de Convenios urbanísticos dependiente de la Consejería competente.

Las partes convienen que, una vez finalizado el procedimiento para la aprobación definitiva de lo que aquí se pacta y con el fin de obtener las correspondientes inscripciones registrales, protocolizarán notarialmente el presente documento en unión de Certificación del Ayuntamiento de Oliva de Mérida en la que consten detallados y cumplidos todos y cada uno de los requisitos señalados en este apartado así como la terminación de las obras mediante el correspondiente certificado del técnico director.

***Novena. Jurisdicción.***

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.

***Décima. Publicación e inscripción.***

El presente Convenio, de acuerdo con el artículo 83 de la LPACAP, se someterá a información pública por un periodo que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días mediante anuncio en el DOE, incluyendo su texto íntegro, conforme a lo recogido en el artículo 91 de la LOTUS. Asimismo, una vez aprobado definitivamente, el Ayuntamiento comunicara del mismo al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de



Extremadura de acuerdo con el mismo artículo 91 en su apartado 7), y el 59 de la misma Ley, el acuerdo aprobatorio del convenio y su texto definitivo, independientemente de lo anterior lo hará público en el respectivo portal de transparencia del Ayuntamiento. Además se llevará, en su caso, al Registro de la Propiedad, para su inscripción registral, conforme determina los artículos 1.8 y 2.2 de Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Leído el presente convenio, y en prueba de conformidad, se firma por ambas partes en la ciudad y fecha al principio indicadas, por duplicado ejemplar y a un solo efecto.

Oliva de Mérida, 14 de diciembre de 2020. El Alcalde, JUAN CARLOS BENÍTEZ CASILLAS.