

CONCELLO DE PONTEVEDRA

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. CONCELLO DE PONTEVEDRA Y "DEL CORRAL Y ANCILES, S.L." POR EL QUE SE FORMALIZA LA CESIÓN A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE UN FUTURO INMUEBLE COMO COMPENSACIÓN DE LA SUPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NO PATRIMONIALIZABLE EN LA ORDENACIÓN DERIVADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. EN EL ÁMBITO DE LA ACTUAL UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 6.

En la Sala de Comisiones del Excmo. Concello de Pontevedra, siendo las once horas y treinta minutos del día dieciocho de enero de mil novecientos noventa y seis, ante mí, don Julio Dapena Outomuro, Secretario General del Excmo. Concello de Pontevedra,

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. don Juan Luis Pedrosa Fernández, Alcalde-Presidente del Excmo. Concello de Pontevedra, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la legislación de régimen local y especialmente facultado para el otorgamiento de este acto, mediante acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión de 19 de mayo de 1995.

De la otra parte, don _____ mayor de edad, vecino de Pontevedra, con domicilio en la calle _____ D.N.I. _____, quien actúa en nombre y representación de la entidad mercantil "DEL CORRAL Y ANCILES, S.L.", en virtud de poder otorgado por su administrador único don _____ ante el Notario de Madrid don Fernando Rodriguez Tapia al número treinta y tres de su protocolo de diecisiete de enero de 1996. El Sr. Sobral asegura la vigencia del poder y del cargo de administrador único. Asimismo interviene en nombre y representación de "COMERVÍA, S.L.", en su condición de administrador solidario designado en la escritura de su constitución de 4 de marzo de 1993, autorizada por el mismo Notario al número 1059 de su protocolo.

Todos los Señores comparecientes ostentan, y, recíprocamente, se reconocen, la capacidad legal necesaria para la formalización del Convenio que se establece por este documento, y como ANTECEDENTES:

CONCELLO DE PONTEVEDRA

MANIFIESTAN

PRIMERO.

"DEL CORRAL Y ANCILES, S.L." es propietaria de una casa de planta baja y primer piso, situada en la calle de Eduardo Cobián Roffignac número 26 esquina calle de Santa Clara de esta ciudad, con terreno unido a su espalda y por el oeste, en donde se encuentran emplazados una casita y un hórreo. Esta casa en esquina, junto con su finca, tiene una superficie total de cuatro mil ochocientos cuarenta y dos metros cuadrados aproximadamente, de los que doscientos cuarenta y dos corresponden a la casa y una pequeña huerta que la rodea y la superficie restante a la finca, en la que existen junto a la pequeña casita y hórreo mencionados, algunos árboles de cierto porte.

Le pertenece la finca a esta Compañía por aportación no dineraria en pago de participaciones sociales, estando inscrita en el Registro de la Propiedad de Pontevedra al Tomo 167, libro 52, folio 152, finca nº 2.412.

SEGUNDO.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de este Término Municipal, aprobado por Orden de la antigua Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas de fecha 18 de diciembre de 1989, clasificó a la casa en esquina y huerto circundante dentro del Suelo Urbano con la regulación contenida en la Ordenanza de la Zona Central, en tanto que el resto de la finca fue incluido dentro de la Unidad de Actuación número 6 del Suelo Urbano cuyo sistema de actuación es el denominado de compensación, en el cual la iniciativa corresponde a los propietarios de los terrenos, siendo el instrumento urbanístico determinado para su desarrollo la figura urbanística del Estudio de Detalle.

TERCERO.

Dada la condición urbanística de solar de la superficie de 242 m2 en que se encuentran la casa y su pequeño huerto, la Sociedad "Comervía, S.L.", representada por su administrador propietario don solicitó el día 4 de octubre de 1994, licencia urbanística para la construcción de un edificio compuesto de bajo, seis plantas y bajo cubierta para viviendas y locales comerciales en dicha parcela, de conformidad con el proyecto redactado por los arquitectos don Federico del Campo Navarro y don Manuel Bouzas Cavada, con visado colegial de 08.07.94. Dada su adecuación a la normativa de aplicación del planeamiento, esta solicitud obtuvo informe favorable del Servicio Municipal de Arquitectura, y

CONCELLO DE PONTEVEDRA

autorización de la Dirección Xeral de Patrimonio Histórico e Documental de la Consellería de Cultura, debiéndose contemplar la conservación o traslado del inmueble, al situarse la parcela en el borde del casco histórico-artístico, teniendo este órgano competencia en cuanto a la emisión de informe acerca del respeto de la fachada de la futura edificación a la tipología de ese conjunto de interés cultural.

A su vez el resto de esta finca -cuatro mil seiscientos metros cuadrados aproximadamente-, según se citó en el Hecho anterior, integró la reseñada Unidad de Actuación número 6, que en su totalidad es conformada por esta parcela y por otras dos fincas más.

La primera de ellas se trata de un edificio con frente a la calle Eduardo Cobián Roffignac, destinado en sus plantas superiores a viviendas y en la parte posterior de su bajo al negocio de garaje-aparcamiento de vehículos, disponiendo este inmueble de una superficie en planta de 1738 m².

La segunda parcela, de una superficie de 689 m², forma parte de la huerta integrante del recinto del Convento de Clausura de Santa Clara, e incorpora parte del muro de cierre que separa el Convento de otras propiedades y la vía pública. Por esta parcela, el planeamiento prevé la apertura de un vial que conectaría la Plaza de Barcelos con la calle de Santa Clara.

CUARTO.

Descritos los predios que conforman la Unidad de Actuación nº 6 en la configuración del Plan General de Ordenación Urbana, es lo cierto que, pese a ser "DEL CORRAL Y ANCILES, S.L.", titular de más del sesenta y cinco por ciento de su superficie total y haber intentado su gestión y ejecución a través de los mecanismos establecidos inicialmente en el sistema de compensación, esas dispares y específicas circunstancias de los otros predios dificultaron la adhesión e incorporación del resto de las propiedades al proceso urbanizador de la Unidad.

Junto a estas diferentes características de las fincas, el Catálogo de Edificaciones y Elementos a Conservar de la Ciudad, aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión de 28 de abril de 1994, incluyó al Convento de Santa Clara dentro de la regulación contenida en el nivel de Protección Monumental, lo que significa que, según la normativa rectora de esta Categoría conservacionista, las huertas de estas construcciones dispondrán de idéntica protección que el edificio, impidiendo la apertura de la calle prevista en el P.G.O.U. que enlazaría la Plaza de Barcelos con la Calle Santa Clara.

CONCELLO DE PONTEVEDRA

QUINTO.

Protegido por el Concello de Pontevedra el recinto del Convento de Santa Clara, la anterior Administración Municipal consideró también de especial interés para el adecuado desarrollo urbanístico de la ciudad, integrar la parcela en esquina entre las calles Cobián Roffignac y Santa Clara en que se previó la edificación de siete plantas y bajo cubierta con el resto de la finca de titularidad de "DEL CORRAL Y ANCILES, S.L." por cuanto su amplia superficie permitiría un armónico resultado ordenatorio, al obtenerse un mayor ancho en el inicio de la calle Santa Clara, la creación de espacios libres para esparcimiento ciudadano y la debida integración de los volúmenes edificatorios en esta finca de titularidad única excluyendo a las otras dos parcelas descritas.

La concurrencia de esas circunstancias expuestas, acerca de las diversas titularidades y destinos de las parcelas y la protección conferida al Convento, aconsejaron a la Administración Municipal la redefinición de esta zona a través de la Modificación del vigente P.G.O.U. A tal fin a lo largo de los meses de marzo y abril de 1995, la anterior Comisión Informativa Municipal de Urbanismo, celebró diversas y continuas reuniones con los representantes de "DEL CORRAL Y ANCILES, S.L." y sus asesores técnicos, encaminadas a establecer los términos de una actuación urbanística satisfactoria para los intereses públicos tutelados por esta Administración Municipal y las aspiraciones económicas de dicha sociedad.

De este modo, en la sesión de siete de marzo de 1995, este órgano informativo municipal dictaminó que con el fin de ordenar adecuadamente el ámbito de la Unidad, debería procederse a la Modificación del P.G.O.U. por el Servicio Municipal de Gestión Urbanística, estudiándose la edificación en que se plasmaría el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Concello, como Administración urbanística actuante y a cuya cesión se comprometió la entidad promotora.

SEXTO.


En cumplimiento del dictamen emitido, el Sr. Arquitecto Jefe del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística redactó el Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en la Unidad de Actuación nº 6.

Este proyecto ordena directamente los terrenos de propiedad única de "DEL CORRAL Y ANCILES, S.A.", incluyendo el antiguo solar en esquina edificable y excluyendo el edificio existente y garaje -según la edificabilidad reconocida- y a la huerta del Convento de Monjas, parte del recinto monumental catalogado. La descripción pormenorizada de este proyecto supone que la edificabilidad del edificio en esquina se incorporará a la que correspondería a la propiedad afectada por la Modificación en la antigua Unidad de Actuación nº 6. Los bloques atemperarán sus alturas en función de los espacios

CONCELLO DE PONTEVEDRA

libres a que den frente, es decir, B+5+Ac en la calle Cobián Roffignac por tener un ancho de 14 m. y B+6+AC en la calle Santa Clara al retranquearse 22 m. los edificios futuros de los existentes en el margen opuesto. Esta separación permitirá la creación de una plaza pública cesión en superficie al Concello aunque su subsuelo se destine a garaje-aparcamiento privado vinculado a los edificios que se construyan. A su vez, los edificios con frente al muro del Convento de Santa Clara bajará su altura a B+3+AC y se separarán también 22 m. del muro del Convento, creándose un espacio de 22 m de ancho por 70 m. de largo destinado en su mayor parte a zona verde pública.

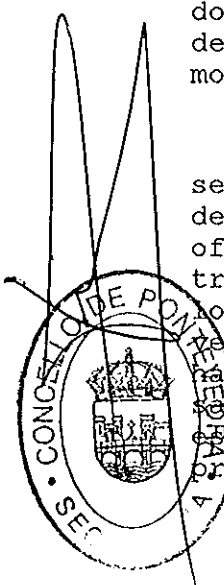
Previendo este proyecto la sustitución de la Unidad de Actuación por la ordenación asistemática del ámbito modificado a través de la concesión de licencias directas, en compensación del aprovechamiento urbanístico patrimonializable por el Concello como Administración urbanística actuante, la modificación prevé la cesión y puesta a disposición al Concello por "DEL CORRAL Y ANCILES, S.L." de un edificio a construir en un solar de 86,40 m² colindante con el edificio existente en la calle Santa Clara con la misión de ocultar su pared medianera visible desde la vía pública. Esta sociedad construirá en ese solar un edificio de B+3+AC con destino a los fines que estime precisos la Administración Municipal y cuya planta baja quedaría diáfana salvo portal, escaleras y otros elementos puntuales.



SÉPTIMO.

Este documento de modificación del instrumento de ordenación global del Municipio, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, en sesión de 19 de mayo de 1995, siendo sometido a información pública con notificación personal a los propietarios afectados. En cumplimiento de este acuerdo se insertaron anuncios en el tablón de edictos de la Casa Consistorial, Diario de Pontevedra, Boletín Oficial de la Provincia y Diario Oficial de Galicia.

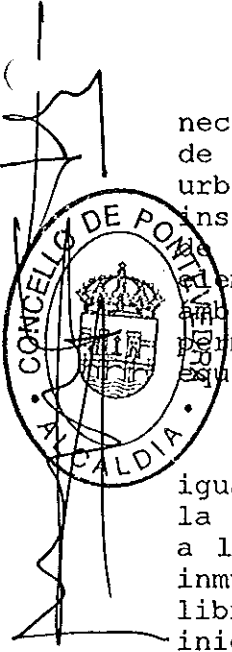
Durante el periodo de exposición de un mes se presentaron dos alegaciones, de idéntico contenido que fueron informadas desfavorablemente por el Sr. Arquitecto Municipal autor de la modificación.



La actual Comisión Informativa Municipal de Urbanismo, en sesión de 08.11.95 dictaminó por mayoría de sus miembros, la desestimación de las alegaciones interpuestas, incorporando de oficio una variación en el proyecto inicialmente aprobado al trasladar la entrada de carruajes y el acceso de vehículos de los edificios, previsto inicialmente por el espacio de zona verde pública entre la calle Santa Clara y el muro del Convento hacia el bajo del futuro edificio municipal, proyectado diáfano salvo en los elementos mencionados, prolongándose de tal modo este acceso bajo el subsuelo hasta el sótano de la edificación privada.

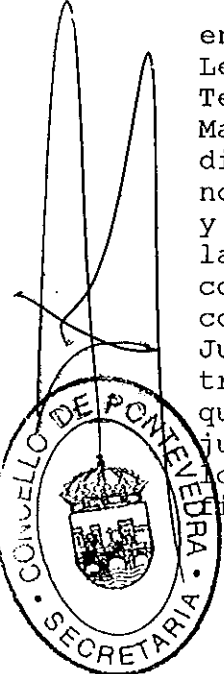
CONCELLO DE PONTEVEDRA

Mediante Providencia del Sr. Alcalde Accidental de 30.11.95. se dispuso que por el Sr. Arquitecto Jefe de la O.G.D.U. se confeccionase el documento refundido con la modificación y se emitiese informe por el Sr. Interventor General en cuanto a la compensación del aprovechamiento no patrimonializable, redactándose acto seguido por la Secretaría General un borrador de Convenio, trámites efectuados de manera inmediatamente anterior a la remisión del procedimiento a informe de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda de la Xunta de Galicia e Ilma. Diputación Provincial. Redactado por el facultativo municipal citado el correspondiente proyecto refundido, el Sr. Interventor General informó la procedencia, tras la suscripción del Convenio, de que la cesión se halle libre de cargas y gravámenes para su posterior inclusión en el Inventario de Bienes de las Entidades Locales.



El Excmo. Concello de Pontevedra juzga de evidente necesidad, para el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Municipal e implementar un apropiado desarrollo urbanístico de la ciudad, la ejecución de las previsiones del instrumento de ordenación integral del Municipio y, por tanto, aquellas modificaciones del mismo que mantengan los elementos fundamentales de sus determinaciones dentro de límites delimitados, siempre que, como en el presente caso, permitan el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y urbanización.

"Del Corral y Anciles, S.L", por su parte, considera igualmente satisfechas sus legítimas aspiraciones privadas con la ordenación propuesta en la Modificación puntual, ofreciendo a la Administración Municipal la puesta a disposición de los inmuebles previstos como objeto de cesión y los espacios libres, viales o zonas verdes, previstos en el proyecto inicialmente aprobado.



En base a cuanto antecede, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1255 del Código Civil y 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local y, entendiéndose de aplicación lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común cuando estipula que las Administraciones Públicas podrán 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, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o

CONCELLO DE PONTEVEDRA

insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

RECONOCIDO el carácter jurídico administrativo de todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados o empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para edificar o urbanizar, en los términos establecidos en el artículo 303 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para concretar las particulares condiciones a que se sujetará la cesión del edificio en que se plasme el aprovechamiento no patrimonializable de entrega a la Administración urbanística actuante, como plusvalía generada en la acción propiciada por este ente público, las partes intervinientes, atendiendo a lo expuesto, estipulan las siguientes:

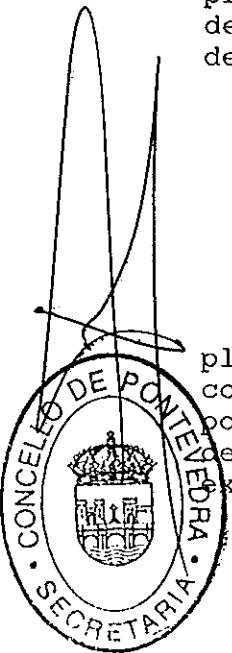
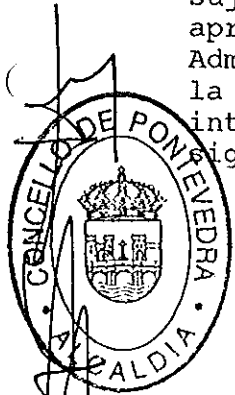
CLAUSULAS

I.

Es objeto de este Convenio establecer las condiciones reguladoras de la cesión y puesta a disposición al Excmo. Concello de Pontevedra por la entidad "Del Corral y Anciles, S.L." de un futuro edificio destinado a los fines que estime procedentes esta Administración Municipal de acuerdo con los intereses que le corresponde satisfacer, según dispone la legislación de régimen local. Este edificio se construirá en un solar de 86,40 m² colindante con el edificio existente en la calle Santa Clara nº 10, de acuerdo con las determinaciones previstas en la Modificación Puntual del P.G.O.U. en la Unidad de Actuación nº 6, con la misión de ocultar la pared medianera de dicho edificio visible desde la vía pública.

II.

El edificio citado se compondrá de planta baja, tres plantas altas y bajo cubierta, construyéndose con los vuelos correspondientes en sus tres fachadas y con un cuarto de baño por planta completamente rematado y con su cubierta accesible, de manera que el edificio se entregue completamente acabado excepto en su distribución interior.

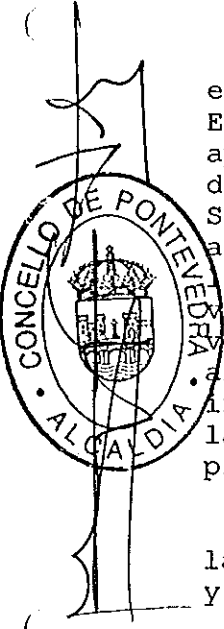


CONCELLO DE PONTEVEDRA

El proyecto técnico se redactará por los servicios técnicos municipales quienes, a su vez dirigirán y supervisarán la obra, así como el control técnico-económico de la inversión. Las calidades de los materiales e instalaciones de los diversos servicios, tales como conducciones de agua, energía eléctrica, calefacción etc., se realizarán con arreglo a lo previsto en dicho proyecto.

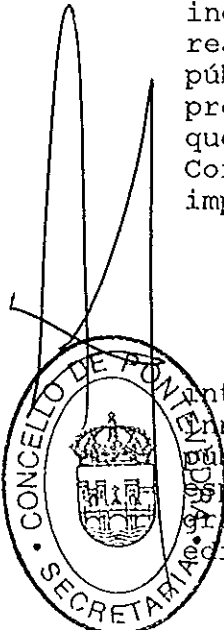
En el bajo de esta edificación se realizará el portal, escaleras y otros elementos imprescindibles, así como la entrada de carruajes y el acceso de vehículos a los edificios privados que construya "Del Corral y Anciles, S.L." prolongándose de tal modo este acceso, bajo el subsuelo del espacio libre público, hasta el sótano de la edificación privada.

III.



"Del Corral y Anciles, S.L." se obliga a entregar este edificio al Concello, ejecutado en la manera dispuesta en la Estipulación anterior, en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual. En garantía del cumplimiento de esta obligación, "Del Corral y Anciles, S.L." constituirá, una vez aprobado este procedimiento, en arcas municipales y en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, una fianza por importe de veinticuatro millones quinientas setenta y ocho mil setecientas veintinueve pesetas (24.578.729.- ptas.), cantidad equivalente al aprovechamiento urbanístico no patrimonializable, incrementada en un dieciseis por ciento en concepto de I.V.A., la cual será ejecutada por el Concello de no entregarse en el plazo citado el edificio en las condiciones pactadas.

Esta fianza se devolverá una vez transcurrido un año desde la recepción de la obra, como caución de su correcta ejecución y ausencia de vicios ocultos.



El inmueble municipal será inscrito como finca independiente en el Registro de la Propiedad y su entrega se realizará completamente libre de cargas, mediante escritura pública con la división horizontal del edificio reflejando la propiedad privada del acceso de vehículos, siendo los gastos que origine su otorgamiento y la inscripción por cuenta de "Del Corral y Anciles, S.L.", así como el pago de cualesquiera impuestos o tributos derivados del presente Convenio.

IV.


En el supuesto de que "Del Corral y Anciles, S.L." necesite licencia de parcelación o declaración de innecesariedad de esta Administración, en la primera escritura pública de división material de finca se cederá al Concello el espacio de 22 m. por 70 m. de largo destinado a zona verde, gravado en su subsuelo con el acceso a los sótanos de la edificación privada. En idéntico sentido, en ese momento se

CONCELLO DE PONTEVEDRA

cederá también el suelo del espacio de plaza pública previsto en la calle Santa Clara, siendo el subsuelo de propiedad de la entidad mercantil o terceros adquirentes destinado a garaje-aparcamiento.

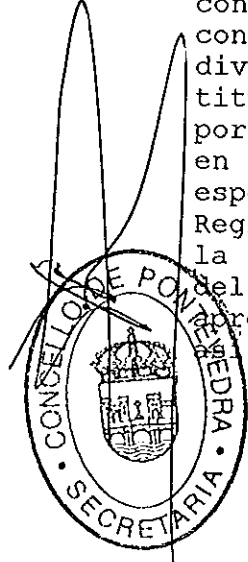
En uno u otro caso, "Del Corral y Anciles, S.L." y los terceros adquirentes, eximirán de cualquier responsabilidad al Concello de aquellos daños y perjuicios que pudieran surgir u ocasionarse desde la realización de la obra tanto en el acceso al garaje privado y su prolongación subterránea como en el subsuelo de la calle Santa Clara destinado a aparcamiento.

De no interesarse esa licencia de parcelación o declaración de innecesariedad, ambas superficies se cederán en la primera escritura que se otorgue total o parcial de declaración de obra nueva en construcción o de obra finalizada, sin perjuicio del derecho de ocupación de "Del Corral y Anciles, S.L." para realizar la urbanización y ajardinamiento de esos espacios en la forma y con los elementos, arbolado y mobiliario urbano previsto en la modificación, con arreglo al proyecto que a tal fin elaborarán los servicios urbanísticos municipales y aprobará la Administración Municipal.



En todo caso, "Del Corral y Anciles, S.L." deberá hacer entrega, mediante el otorgamiento de la oportuna escritura pública, en el periodo máximo de dos años contados desde la aprobación de la modificación puntual, de tales espacios libres completamente urbanizados en la manera prevista en el proyecto anteriormente citado, previa acta de conformidad de los servicios técnicos municipales. En garantía de ello, la entidad firmante también constituirá, una vez aprobado este procedimiento, en arcas municipales y en las formas autorizadas por la normativa reguladora de régimen local, una fianza de diez millones (10.000.000.- ptas.), que se ejecutará de no entregarse en el plazo citado los espacios públicos en la manera indicada.

v.



Será obligación de "Del Corral y Anciles, S.L.", sus sucesores o terceros adquirentes, el mantenimiento y conservación del espacio libre destinado a zona verde lindante con el muro del Convento, a cuyo fin, en las escrituras de división horizontal y demás documentos a suscribir entre los titulares se hará constar tal circunstancia para su asunción por los futuros propietarios de los pisos, locales o inmuebles en que se dividan los edificios. Las licencias de obras especificarán tal condición, teniéndose que inscribir en el Registro de la Propiedad de la finca o fincas en que se divida la propiedad esta condición, en los términos del artículo 307 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, como en el título constitutivo de la propiedad horizontal.

CONCELLO DE PONTEVEDRA

VI.

"Del Corral y Anciles, S.L." exime al Concello de la aportación del quince por ciento de gastos de urbanización en su condición de Administración urbanística actuante o de cualquier otro gasto que pudiera originar la materialización completa de la modificación puntual.

VII.

El Sr. _____ en la representación que ostenta de la entidad "Comervía, S.L." se obliga a desistir del procedimiento incoado para la obtención de licencia de construcción en la parcela en esquina tan pronto como se apruebe la modificación puntual sin derecho a indemnización alguna.

Este Convenio quedará sin efecto en el supuesto de no obtener aprobación definitiva la presente modificación puntual o de no ratificar este Convenio el Pleno de la Corporación, de manera que la validez y eficacia del presente Convenio quedará supeditada a la adopción de tales actos administrativos.

En prueba de conformidad se firma el presente Convenio, sujeto a su ratificación por el Pleno de la Corporación del Concello de Pontevedra, formalizándose en documento administrativo autorizado por el Secretario General de esta Administración Municipal, que da fe del acto, por triplicado ejemplar, en la fecha y lugar al principio indicados.

POR EL CONCELLO,

POR "DEL CORRAL Y ANCILES, S.L.",



Fdo.: Juan Luis Pedrosa.

Fdo.:



Ante mí,
El Secretario General.

Fdo. Julio Dapena Outomuro.