

PROYECTO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELAS URBANAS EN SAN ADRIÁN (NAVARRA)

En San Adrián, a ... de noviembre de 2.024.

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D^a ..., Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de San Adrián (Navarra), que se encuentra asistida del Sr. Secretario General de la Corporación.

Y DE LA OTRA:

D. LUIS MARTÍNEZ VILLOSLADA, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Calahorra (La Rioja), Plaza Maestro Arroyo, n^o 2, bajo, y con DNI n^o ;

D. JOSÉ LUIS SÁENZ ROMERO, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en San Adrián (Navarra), Polígono Industrial 25-27, y con DNI n^o .

INTERVIENEN

D^a ..., en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de San Adrián.

Los segundos, D. Luis Martínez Villoslada y D. José Luis Sáenz Romero, en nombre y representación de la mercantil AR-17 SAN ADRIÁN, SL, domiciliada en Calahorra (La Rioja), plaza Maestro Arroyo, n^o 2, bajo, CIF n^o B26401281. Inscrita en el Registro Mercantil de La Rioja al Tomo 623, Libro 0, Folio 198, Sección 8, Hoja LO 10815, Inscripción 1^a. Sus facultades para este acto provienen de la escritura de constitución otorgada el día 31 de marzo de 2.006, ante el Notario de San Adrián, D. Luis Miguel Otaño Martínez-Portillo, al número 595 de su protocolo.

D. José Luis Sáenz Romero, además, en nombre y representación de la mercantil EDIFICACIONES SERGADO, SL, domiciliada en San Adrián (Navarra), ..., CIF n^o Inscrita en el Registro Mercantil de Navarra al Tomo ..., Libro ..., Folio ..., Sección ..., Hoja NA-..., Inscripción ...^a. Sus facultades para este acto provienen de la escritura de constitución otorgada el día ..., ante el Notario de ..., D. ..., al número ... de su protocolo

En lo sucesivo, la mercantil AR-17 SAN ADRIÁN, SL y la mercantil EDIFICACIONES SERGADO, SL serán denominadas la Propiedad cuando la referencia sea a todos juntos.

Las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTION, a cuyos efectos

EXPONEN

I.- Que la mercantil AR-17 SAN ADRIÁN, SL y la mercantil EDIFICACIONES SERGADO, SL dueñas en pleno dominio de las siguientes fincas urbanas-solares sitos en San Adrián (Navarra):

| Parcela | Finca Registral | Ref. Catastral |
|----------------|-----------------|-----------------|
| PRT-2 | 9779 | 01-1483-01-0001 |
| PRT-3.1 | 9780 | 01-1484-01-0001 |
| PRT-3.2 | 9781 | 01-1485-01-0001 |
| PRT-4.1 | 9782 | 01-1486-01-0001 |
| PRT-4.2 | 9783 | 01-1487-01-0001 |
| PRT-5 | 9769 | 01-1488-01-0001 |
| PRT-6 | 9770 | 01-1489-01-0001 |
| VL-1 | 9772 | 01-1491-01-0001 |
| VL-2 | 9773 | 01-1492-01-0001 |
| VL-3.2 | 9775 | 01-1494-01-0001 |
| VL-4.1 | 9776 | 01-1495-01-0001 |
| VL-4.2 | 9777 | 01-1496-01-0001 |
| U-33 | 9760 | 01-1499-01-0001 |
| U-34.1 | 9761 | 01-1500-01-0001 |
| U-34.2 | 9762 | 01-1501-01-0001 |
| U-34.3 | 9763 | 01-1502-01-0001 |
| U-34.4 | 9764 | 01-1503-01-0001 |
| U-34.5 | 9765 | 01-1504-01-0001 |
| U-34.6 | 9766 | 01-1505-01-0001 |
| U-34.7 | 9767 | 01-1506-01-0001 |
| U-34.8 | 9768 | 01-1507-01-0001 |

La mercantil EDIFICACIONES SERGADO, SL es dueña en pleno dominio de la parcela U-33; la plena propiedad del resto de las parcelas reseñadas pertenece a la mercantil AR-17 SAN ADRIÁN, SL.

Dichas fincas urbanas traen causa de la reparcelación aprobada por el Ayuntamiento de San Adrián mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de agosto de 2007 (publicado en el Boletín Oficial de Navarra nº 118/2007, de 21 de septiembre), por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Delimitada por el Área Homogénea Ar-2 (Unidad de Ejecución Única Ar-17) de las NN.SS. de San Adrián (Navarra), hoy incluidas en el Sector S-9 del Área de Reparto AR-3 del Plan General Municipal de San Adrián.

Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación reseñado se encuentran debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

El conjunto de las fincas afectadas por el presente convenio, reseñadas en el cuadro precedente, tiene un aprovechamiento urbanístico de 70.425,168 Uas, una edificabilidad total de 39.907,90 m²t, el número de viviendas es de 365, de las que 180 son viviendas protegidas (84 viviendas de protección oficial y 96 viviendas de precio tasado) y 185 viviendas libres.

II.- Que las obras de urbanización concluyeron al fin el pasado año 2023, y fueron recibidas por el Ayuntamiento de San Adrián mediante Acta de Recepción suscrita con fecha 23 de marzo de 2023, y ulterior Resolución de Alcaldía número 164/2023 de 25 abril, por las que se recibió la Urbanización del Área de Reparto AR-2 (unidad de ejecución única AR-17), actual Sector S-9 del Área de Reparto AR-3 del Plan General Municipal, de acuerdo al Proyecto de Urbanización redactado y aprobado por este Ayuntamiento.

III.- Que la clasificación de los solares de este ámbito es, tras la ejecución y entrega al Ayuntamiento de San Adrián de la urbanización, la de **Suelo Urbano Consolidado**.

IV.- Que, durante los últimos 17 años, el contexto socio-económico ha revelado una enorme dificultad en el desarrollo del ámbito, permaneciendo los solares vacíos e impidiendo la puesta en el mercado del importante número de viviendas que deben albergar, más la mitad de las cuales son viviendas de protección pública (viviendas de protección oficial y viviendas de precio tasado).

Así mismo, se ha constatado la necesidad de atender la demanda de vivienda existente en el municipio y que no ha podido ser atendida en los años precedentes.

V.- Que, en este contexto, el Ayuntamiento y la Propiedad de los solares reseñados en el expositivo I precedente han venido manteniendo diversas reuniones, en las que han analizado las posibles vías de desbloqueo del desarrollo de dichos solares, habiendo alcanzado las siguientes conclusiones:

- Existe una demanda ciudadana de viviendas en el municipio, especialmente de viviendas protegidas, que no se ha podido atender hasta la fecha y que precisa ser atendida.
- Las crecidas de los ríos cercanos han provocado inundaciones en la zona, afectando a las plantas bajas y sótanos de garajes. De hecho, con la ordenación actual las viviendas en planta baja podrían verse afectadas por inundaciones extraordinarias que se vienen sucediendo cada ciertos años; estas viviendas, además de situarse en la cota de la calle se encuentran así mismo flanqueadas por espacios públicos sobre dominio privado, lo que incide directamente en la conformación de tales plantas bajas.
- El 52% de la superficie de espacio de uso público incluido en el ámbito de las parcelas afectadas se sitúa sobre parcelas privadas, con todos los problemas que tal situación genera a futuro. Además estos espacios de uso público están distribuidos en diferentes zonas.
- No existe demanda para los locales comerciales en la zona, permaneciendo vacíos y sin actividad alguna los existentes en la parcela PRT-1.

- Con la ordenación actual hasta la fecha no ha sido viable el desarrollo de los solares y la puesta en el mercado de esas 180 viviendas de protección pública (84 vpo y 96 vpt).
- El ámbito donde se ubican las parcelas afectadas por este Convenio no dispone de un espacio libre público adecuado en dimensiones y características para dar servicio a la densidad de población que albergará el mismo una vez desarrollado, el cual se considera necesario de acuerdo a los actuales estándares sociales de calidad y convivencia y encuentro entre las personas.

VI.- Que, debido al estado de paralización de hecho del desarrollo de las parcelas relacionadas en el expositivo I precedente, se hace necesaria la regeneración del área en que se encuentran a fin de: (i) evitar el deterioro por desuso de la urbanización recientemente acabada y recibida por el Ayuntamiento; (ii) atender la demanda de vivienda existente en el municipio.

Para ello, se considera necesario reajustar la ordenación de las fincas urbanas reseñadas en el expositivo I precedente, habiéndose presentado en este Ayuntamiento, para su tramitación y aprobación, un Plan Especial de Actuación Urbana que, en esencia, propone:

1º.- Generar una nueva Zona Verde Pública de uso y dominio público, con una dimensión mínima de 5.000 m², suficiente para dar respuesta de esparcimiento a los habitantes directos del ámbito en la que se puedan implementar, aparte de zonas verdes, usos de ocio vinculados a la misma y destinados a la población general.

Esta Zona Verde nueva y adicional a las existentes se ubicará próxima a la zona verde paralela a la carretera que circunvala el sector S-9.

2º.- Todo el espacio de uso público actualmente previsto sobre las fincas urbanas reseñadas en el expositivo I precedente se situará sobre terreno de dominio público, evitando así la interferencia en el mantenimiento de estos espacios entre el uso público y el dominio privado.

En ningún caso podrá ser inferior el espacio de uso público que actualmente existe el en conjunto de dichas fincas con el resultante tras su reordenación.

3º.- Reforzar el eje peatonal entre la guardería actual y la zona deportiva liberando en altura los pasajes existentes en la ordenación actual, y calificando el espacio entre bloques como espacio libre de uso público sobre dominio público.

4º.- Unificar la superficie de parcela dotacional existente junto al área deportiva municipal colindante, de forma que pueda ser destinada a los usos que defina el Ayuntamiento de manera más versátil y eficiente que teniendo que vincularse a las dos parcelas separadas inicialmente previstas.

5°.- Reordenar los bloques de edificación del siguiente modo:

- En los bloques lineales que flanquean las viviendas unifamiliares ya construidas, se mantendrá la altura de 5 plantas (B+4), al estar situadas más próximas al casco urbano consolidado.
- Se unifican en una sola las parcelas dotacionales existentes junto al área deportiva municipal colindante.
- En las manzanas más cercanas a la carretera y alejadas del casco urbano consolidado, para liberar el espacio necesario que permita habilitar la Zona Verde de dominio público de más de 5.000 m2 de superficie, se aumenta en una planta la altura edificable, pasando de B+4 (V plantas) a B+5 (VI plantas), permitiendo así mantener el número de viviendas protegidas, tanto de VPO como de VPT previstas en la ordenación actual.

6°.- Se permite vincular el espacio libre de dominio privado del interior de las fincas urbanas a las viviendas de planta baja. Así, además, se evita la interferencia de espacios libres de privados con los usos públicos en superficie sobre los anteriores.

7°.- Se permite elevar el nivel del suelo de las viviendas situadas en planta baja como protección frente a las inundaciones que se pueden producir por el desbordamiento extraordinario del río Ega y su confluencia con el río Ebro. Se permite así la construcción de semisótanos para albergar los garajes y trasteros.

8°.- Se permite ejecutar garajes mancomunados entre las diferentes parcelas, mitigando en impacto de las salidas de vehículos sobre la circulación peatonal en las aceras que circundan los edificios, al limitar el número de salidas y entradas a los garajes.

Todo ello respetando las determinaciones estructurantes del planeamiento en vigor toda vez que no se altera la urbanización, ni se aumenta el aprovechamiento urbanístico, ni la edificabilidad, ni el número máximo de viviendas en el conjunto de fincas afectadas por este convenio.

VII.- Por ello, las partes consideran que confluyen el interés público municipal y el interés privado y, a tal efecto, reconocen la conveniencia de establecer un marco de actuaciones para el cumplimiento de los fines declarados.

VIII.- Las partes convienen en dar carácter dispositivo a los antecedentes previos relacionados en este convenio.

IX.- Por lo anteriormente expuesto, las partes intervinientes acuerdan la formalización del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTION de con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente convenio urbanístico de gestión, que se celebra al amparo de lo establecido en el artículo 25 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), tiene por objeto establecer las condiciones de ejecución de las determinaciones urbanísticas pormenorizadas resultantes del Plan Especial de Actuación Urbana reseñado en el expositivo VI precedente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración de dicho planeamiento.

SEGUNDA.- Plan Especial de Actuación Urbana:

La propiedad se compromete a respetar y cumplir todas las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Actuación Urbana descrito en el expositivo VI precedente, una vez que el mismo haya sido aprobado por el Ayuntamiento de San Adrián.

TERCERA.- Es condición esencial del presente convenio, sin la que el Ayuntamiento de San Adrián no lo hubiese suscrito, que se mantengan las determinaciones sobre cuya base se urbanizó el ámbito y, en particular:

- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico en el conjunto de las parcelas reseñadas en el expositivo I precedente.
- No se incrementa la edificabilidad en el conjunto de las parcelas reseñadas en el expositivo I precedente.
- No se incrementa el número de viviendas en el conjunto de las parcelas reseñadas en el expositivo I precedente.
- No se modifica el sistema viario ni la urbanización ejecutada y recibida por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la incorporación al patrimonio municipal de la Zona Verde de dominio público de nueva creación.

CUARTA.- Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Actuación Urbana, la Propiedad deberá:

- En el mes siguiente, presentar al Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización de la nueva Zona Verde de dominio público.
- En los tres meses siguientes a la aprobación definitiva de este proyecto de urbanización por el Ayuntamiento de San Adrián, comenzar las obras de urbanización, que deberán finalizarse en el plazo máximo de ... meses desde el Acta de Replanteo de las mismas que deberán suscribir el Ayuntamiento, la Propiedad y la Dirección Técnica que ésta designe.

La Propiedad actuará bajo control del Ayuntamiento de San Adrián en todo lo relativo a la realización de la obra urbanizadora de la nueva Zona Verde de dominio público.

La Propiedad será directamente responsable ante el Ayuntamiento de la urbanización de la nueva Zona Verde de dominio público.

QUINTA.- Los efectos y vigencia del presente convenio quedan condicionados a su aprobación por el Ayuntamiento, obligándose éste a su tramitación conforme al artículo 25 del TRLFOTU.

La aprobación definitiva del presente convenio urbanístico corresponde al Ayuntamiento de San Adrián, previa apertura de un período de información pública por un plazo mínimo de veinte días hábiles, contados desde su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Este convenio tendrá la consideración de instrumento de redistribución de la edificabilidad y número de viviendas de las parcelas afectadas, a los efectos previstos en la legislación hipotecaria de acceso al Registro de la Propiedad. En consecuencia, una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Actuación Urbana:

- Se redactará un Acta o Documento de agregación de las fincas afectadas y segregación de las resultantes con arreglo a dicho Plan Especial de Actuación Urbana.
- Dicha Acta o Documento de agregación y segregación será elevado a público mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- En consecuencia, el Ayuntamiento de San Adrián y La Propiedad otorgarán los documentos administrativos, públicos y privados que sean precisos para la inscripción registral de las operaciones dimanantes del PEAU que se redactará conforme a lo establecido en este convenio.

SEXTA.- Tras su aprobación, el presente convenio se mantendrá vigente hasta la total realización de las obligaciones en él contenidas.

El incumplimiento por la Propiedad de las obligaciones que asume en virtud del presente convenio facultará al Ayuntamiento para darlo por resuelto.

SÉPTIMA.- Ambas partes convienen que las fincas urbanas reseñadas en el expositivo I precedente queden afectas al cumplimiento de las obligaciones dimanantes del presente convenio.

OCTAVA.- Este convenio tiene carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa todas las cuestiones que se susciten en cuanto a su interpretación y cumplimiento.

Y para que conste y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio urbanístico, por ambas partes, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en la ciudad y fechas al principio indicadas, ante mí el Sr. Secretario General de la Corporación, de todo lo cual doy fe.