



**PROPUESTA CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN ENTRE OXYSER y
AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO PARA LA COLABORACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y
MANTENIMIENTO DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.**

En Pelabravo, 18 de diciembre de 2018

REUNIDOS:

De una parte, **D^a. PATRICIA DIEGO SÁNCHEZ**, Alcaldesa - Presidente del Ayuntamiento de Pelabravo (Salamanca) en nombre y representación del mismo, facultada para este acto por acuerdo de Pleno Municipal de fecha 18 DE DICIEMBRE DE 2018.

Y de otra, **D. EMLIO GONZALEZ GARCÍA**, con D.N.I.- con D.N.I. nº 15337022-R, en nombre y representación de la sociedad OXYSER SL, propietaria del sector IUR-3 de las NUM de Pelabravo (Salamanca).

Ambas partes se reconocen capacidad jurídica y de obrar bastante para formalizar el presente convenio de colaboración en base a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Modificación Puntual y Ordenación detallada del Sector IUR-3 de las NUM de Pelabravo suelo urbanizable industria fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión celebrada el día 29/09/2016 y publicado en el BOCyL de fecha 21 de noviembre de 2016.

SEGUNDO.- Con fecha 22 de noviembre de 2016 se acordó por resolución de alcaldía nº 512/2016 la Aprobación inicial del proyecto de Actuación y Urbanización del Sector IUR-3.

El expediente y proyectos fueron objeto de sometimiento a información pública mediante anuncio publicado en el BOCyL nº 233 de 2 de diciembre de 2016 y transcurrido el mismo queda elevado a aprobación definitiva de conformidad con el artículo 253.4.a) del Decreto 22/2004 de 29 de enero mediante certificado de secretaría.

Con fecha 13 de enero de 2017 se procede a la publicación de la aprobación definitiva en el BOCyL nº 8.

TERCERO.- Con fecha 26 de octubre de 2018 se ha procedido a solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.

Con fecha 5 de diciembre de 2018 se ha procedido a realizar visita de inspección de las obras ejecutadas habiéndose emitido informe de los servicios municipales al respecto del estado, situación y ejecución de estas respecto a los proyectos aprobados.

CUARTO.- Con fecha 18 de diciembre de 2018 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Pelabravo acuerda la aprobación de la recepción provisional de las obras de urbanización del Sector IUR-3 y la aprobación inicial del presente convenio de gestión urbanístico de colaboración para el mantenimiento y conservación de la urbanización.

QUINTO.- La constitución y firma del presente convenio se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 94 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla.

SEXTO.- El Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) preceptúa en su artículo 208.- punto 3.- que *“(...) el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito (...)”*

SÉPTIMO.- Dada la extensión reducida del Sector, y que en el mismo solo existe un propietario además de la parcela municipal de equipamientos, hace prever por un lado al Ayuntamiento que su mantenimiento integral puede ser extremadamente gravoso y por otro a los propietarios que se puedan producir actos vandálicos.

De conformidad con estos antecedentes, el pleno, con fecha 18 de diciembre de 2018 aprobó el presente convenio urbanístico de gestión.

Por lo expuesto, de acuerdo con los antecedentes anteriores y con objeto de concretar el alcance, la duración y otros aspectos del mantenimiento y conservación de la urbanización del Sector IUR-3 el Ayuntamiento de de Pelabravo y Oxyser., por medio de su representantes, de común acuerdo están interesados en formular, el presente Convenio Urbanístico al amparo de lo dispuesto en el artículo 208.3 del RUCYL y de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

I.- Puesto que el grado de ocupación de la urbanización está colmatado (salvo la parcela de equipamiento municipal), el promotor-urbanizador concertados asumen ellos mismos en régimen de solidaridad y en su integridad las obligaciones de mantenimiento y conservación



aquí contenidas y durante el plazo que se estipula por lo que no se considera necesario la constitución de entidad urbanística de conservación como entidad urbanística colaboradora conforme a lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del RUCyL.

II.- Que por Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 208 establece los deberes y obligaciones a que están sometidas las partes en ausencia del convenio y asimismo habilita legalmente la firma del presente así como su régimen jurídico en su artículo 208 disponiendo:

- Que hasta la recepción de la urbanización, su conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199.
- Que una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.
- Que sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. A tal efecto, además de lo dispuesto con carácter general para los convenios urbanísticos en los artículos 435 a 440, el convenio debe especificar, el alcance de la colaboración de los propietarios en la conservación y mantenimiento de la urbanización, que puede ser total o parcial así como la duración del compromiso de colaboración de los propietarios, que no puede ser inferior a cuatro años ni superior a diez, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo.

III.- Que de acuerdo con el artículo 208.3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León la firma del presente convenio implicaría para los propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás Administraciones Públicas que lo sean, la obligación de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente el convenio, de acuerdo a las normas generales señaladas en los artículos 192 a 197 para las entidades urbanísticas colaboradoras, pero que como se ha justificado en el apartado anterior no se considera necesario al asumir los promotores-urbanizadores concertados en régimen de solidaridad y en su integridad las obligaciones de mantenimiento y conservación aquí contenidas y durante el plazo que se estipula.



IV.- Fundamentos Jurídicos.

De acuerdo con el artículo 94 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla, modificados en su redacción por el Decreto 45/2009, las Administraciones Públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. Dichos convenios se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su protocolización en documento público y su acceso al Registro de la Propiedad conforme a su normativa específica.

Los convenios urbanísticos pueden tener el contenido que las partes libremente acuerden para alcanzar sus objetivos (artículo 438 del Reglamento citado) con los límites señalados en el artículo 437 del RUCyL y en el presente convenio.

V.- Naturaleza del Convenio.

El presente convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, rigiéndose por las estipulaciones en él contenidas y supletoriamente por las normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho Privado. (Artículo 435 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

De acuerdo con el artículo 436.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el presente convenio es un Convenio Urbanístico de Gestión que tiene por objeto establecer condiciones detalladas para la conservación y mantenimiento de la urbanización del Sector IUR-3 de esta localidad.

VI.- Clase de Convenio.

De acuerdo con el artículo 436.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el presente convenio es un Convenio Urbanístico de Gestión que tiene por objeto establecer condiciones detalladas para la conservación y mantenimiento de la urbanización del Sector 6 del PGOU de esta localidad.

VII.- Procedimiento.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 439 modificado íntegramente por el Decreto 45/2009, el procedimiento para la aprobación del convenio será el establecido en los artículos 250 a 252, que resumidamente consistirá en la aprobación inicial y notificación a titulares registrales que



figuren en el Registro de la Propiedad, trámite de información pública de un mes a través de inserción de anuncio en el «B.O.C. y L.» y aprobación definitiva en caso de alegaciones o cambios en el documento aprobado inicialmente, notificación a los mismos que la aprobación inicial y publicación íntegra en el «B.O.C. y L.».

VIII.- Publicidad y eficacia.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 440 se publicará integrante en el «Boletín Oficial de Castilla y León» dentro del mes siguiente a su firma y remitir un ejemplar del mismo al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

IX.- Ámbito.

El ámbito de la futura Entidad de Conservación está integrado por terrenos comprendidos en el Sector IUR- 3 de las NUM de Pelabravo (salamanca) y objeto de gestión por el sistema de concierto con un único propietario, OXYER SL.

XI. Obligaciones.

El promotor y titular único del Sector IUR-3 de las NUM de Pelabravo, conforme al sistema de gestión por concierto elegido, tendrá por objeto y finalidad atender a la conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos de titularidad municipal que a continuación se expresan y con el contenido que asimismo se detalla:

- a)** Espacios libres, zonas verdes y mobiliario urbano. Comprende la limpieza, red de riego, labores de mantenimiento y conservación del mobiliario urbano del Sector así como su sustitución en aquellos casos que se estime oportuno por parte de la Administración. Entendiendo como mobiliario urbano los siguientes elementos: farolas destinadas al alumbrado público, bancos destinados al reposo o estancia de las personas, en cualquier manifestación, papeleras u otros elementos de análoga naturaleza, juegos infantiles o artefactos destinados a tal fin lúdico y otros elementos accesorios que se consideren como mobiliario urbano debido a sus características.
- b)** Red viaria. Comprende el mantenimiento del pavimento (alcorques, bordillos adoquines y todas las tapas de registro) durante el período de duración del convenio, así como el mantenimiento y reposición de la señalización horizontal y vertical.
- c)** Red separativa de riego. Comprende la separación y mantenimiento integral de todo sistema de red separativa de agua.
- d)** Alumbrado público. Comprende el consumo, el mantenimiento y conservación de las instalaciones así como la vigilancia de su correcto funcionamiento.



- e) Garantizará en todo momento y durante la vigencia del presente convenio y en términos de potencia necesaria de acuerdo con sus usos y aprovechamientos el suministro de energía eléctrica a la parcela de equipamientos del Excmo. Ayuntamiento de Pelabravo.

El Ayuntamiento se hará cargo desde la recepción definitiva de la urbanización, conforme a lo que dispone el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de los siguientes servicios, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía establecido en la normativa aplicable:

- a) Red de abastecimiento de agua. Comprende la reparación de todas las fugas que surjan en la red general de abastecimiento de agua incluidas las derivaciones que van a cada una de las parcelas, así como de todas las llaves, válvulas y otros elementos, que existen en la red. El suministro de agua es un servicio de titularidad municipal, exigiendo a tal fin el Ayuntamiento el pago de la tasa establecida en la correspondiente ordenanza fiscal y siendo de aplicación a tal fin la reglamentación que sobre el servicio tiene establecida el Ayuntamiento.
- b) Red de saneamiento. Comprende la reparación y mantenimiento de toda la red de saneamiento. El servicio de alcantarillado es un servicio de titularidad municipal, exigiendo a tal fin el Ayuntamiento el pago de la tasa establecida en la correspondiente ordenanza fiscal cuando se implante y siendo de aplicación a tal fin la reglamentación que sobre el servicio tiene establecida el ayuntamiento.
- c) Recogida domiciliaria de basuras. Comprende el mantenimiento y reposición en su caso de contenedores. Los contenedores de recogida de basuras domésticas: serán contenedores de e las mismas características que los del resto de municipio. Su situación y cantidad se hará de acuerdo con los criterios municipales. Contenedores de recogida selectiva de papel-cartón, vidrio y envases. Serán contenedores de las mismas características que las del resto del municipio. Su situación y cantidad se hará de acuerdo con los criterios municipales siendo dicho servicio prestado a través de la Excma. Diputación de Salamanca.
- d) El servicio de recogida de basuras es un servicio de titularidad municipal, exigiendo a tal fin el Ayuntamiento el pago de la tasa establecida en la correspondiente ordenanza fiscal y siendo de aplicación a tal fin la reglamentación que sobre el servicio tiene establecida el Ayuntamiento

XII.- Duración.



El presente convenio tendrá de conformidad con el artículo 208.- punto 3.- del RUCyL una duración de 10 años, pudiéndose renovar por periodos sucesivos si existe mutuo acuerdo por las partes. Dicho plazo comienza a partir de la publicación de la aprobación definitiva del presente convenio en el Boletín Oficial de Castilla y León.

XIII. Cuota de conservación.

La cuota de conservación de cada propietario-urbanizador ser proporcional al aprovechamiento que le corresponde.

XIV.- Recargos e intereses.

En el presente convenio se hace constar que la cuota de conservación adeudada genera a favor del promotor concertado no incumplidor, además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos y ello sin perjuicio de los gastos de cobranza obligatorios que impongan al Ayuntamiento la entidad delegada o concesionaria del servicio que lleve a efecto tal recaudación.

XV.- Disolución.

Una vez transcurrido el plazo de vigencia señalado en el convenio, si el mismo no se renueva, procede a su resolución, asumiendo el Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de la urbanización y dotaciones en su totalidad.

XVI.- Transmisión de parcelas.

La enajenación parcial o total de la finca afectada no modificará la situación de sus nuevos titulares en los compromisos asumidos por la propiedad actual, que figuran en el presente convenio. El adquirente/es quedará subrogado en la posición jurídica del transmitente, el cual deberá consignar en el acto de enajenación el compromiso asumido bajo su responsabilidad en el caso de no hacerlo

XVII.- Gastos del convenio

Todos los gastos que se generen en la tramitación del Convenio tales como publicaciones en los Boletines Oficiales, elevación a escritura pública en su caso y otros que pudieran surgir, serán por cuenta de los promotores del Sector IUR-3.

XVIII.- Interpretación.



**Ayuntamiento
de
Pelabravo**

El Ayuntamiento de Pelabravo ostentará la prerrogativa de interpretar el presente convenio y de resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, previa audiencia de los promotores-urbanizadores.

En Pelabravo a 18 de diciembre de 2018

La Alcaldesa

Fdo: Patricia Diego Sánchez

OXYSER SL

Fdo: Emilio González García

Doy Fe

EL Secretario Interventor

Fdo: Fernando Gómez Hernández