

CONVENIO URBANÍSTICO PARA A CONCRECIÓN DO APROVEITAMENTO MUNICIPAL NO PROXECTO DE COMPENSACIÓN DO SUNP-4 (Camiño Francés)

Santiago de Compostela, 23 de febreiro de 2007

REUNIDOS

Dunha parte, **D. XOSÉ ANTONIO SANCHEZ BUGALLO**, Alcalde-Presidente do Concello de Santiago de Compostela, do que posúe a representación legal, atribuída polo artigo 124 da Lei de bases do réxime local.

Doutra, **D. JUAN CARLOS RODRÍGUEZ CEBRIÁN**, que actúa en nome e representación de NASOZENA, S.L.,

D. FRANCISCO ROGELIO RAMOS MÉNDEZ, que actúa en nome e representación da XUNTA DE COMPENSACIÓN DO SUNP-4 - CAMIÑO FRANCÉS, constituída en escritura pública outorgada ante o notario D. Nelson Rodicio Rodicio, o día 12 de xuño de 2006, inscrita no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, co número 27/06, en virtude de resolución ditada polo director xeral de Urbanismo, o día 18 de outubro de 2006.

Dá fe o secretario xeral do Goberno Municipal, **D. JOSÉ RAMÓN ALONSO FERNÁNDEZ**.

EXPOÑEN

- I) Por acordo do Pleno do Concello adoptado o 31 de marzo de 2005 aprobouse definitivamente o Plan de sectorización do SUNP-4, no que se contén a ordenación detallada dos terreos comprendidos no sector, delimitándose un único polígono para a súa execución e elixindo como sistema de actuación o de COMPENSACIÓN.
- II) Logo da aprobación definitiva dos correspondentes Estatutos e bases de actuación, constituíuse a Xunta de Compensación do SUNP-4, entre cuxos fins se inclúe o de formular e impulsar a tramitación do proxecto de equidistribución dos terreos comprendidos no polígono.

De acordo coa normativa urbanística aplicable, o contido principal do proxecto de compensación consiste en determinar os dereitos achegados polos propietarios, e, en proporción ós mesmos, realizar a adxudicación das parcelas susceptibles de aproveitamento lucrativo, coas compensacións en metálico que procedan, e coa repercusión dos gastos de urbanización e xestión inherentes á actuación urbanística.

- III) O Concello de Santiago é propietario de varias parcelas de carácter patrimonial incluídas no polígono, que deberá achegar á Xunta de Compensación, para a súa equidistribución e adxudicación das correspondentes parcelas de reemprazo.

As parcelas achegadas polo Concello suman un total de 19.548,44 m², se ben foron excluídos da área de reparto 1.383,60 m² de solo correspondentes a camiños públicos existentes que o Plan mantén, e que polo tanto non computan edificabilidade. En consecuencia, a superficie neta computable achegada polo Concello é de 18.164,84 m².

Consonte ó réxime establecido polo artigo 22 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG), os propietarios do sector están obrigados a ceder á Administración municipal, gratuitamente e libre de cargas, o solo correspondente ó 10% do aproveitamento tipo da área de reparto, que se concretará nunha ou varias parcelas resultantes, segundo os criterios de adxudicación sinalados nas Bases de actuación.

De seguido indícase o aproveitamento que de dereito corresponde ós propietarios privados do polígono, por unha banda, e ó Concello por outra, tanto pola cesión do 10% como polos terreos de titularidade municipal achegados á actuación.

Aproveitamento dos propietarios privados:

$$124.654,91 \times 0,4740676 \times 0,90 = 53.185,20 \text{ ua}$$

Aproveitamento correspondente ó Concello

a) Por parcelas achegadas

$$18.164,84 \times 0,4740676 \times 0,90 = 7.750,40 \text{ ua}$$

b) Por cesión do 10%

$$142.819,75 \times 0,4740676 \times 0,10 = 6.770,62 \text{ ua}$$

- IV) O proxecto de equidistribución que se formulará pola Xunta de Compensación concretará o aproveitamento que corresponde ó Concello e ós propietarios

privados do polígono, mediante a adxudicación de parcelas edificables, ou mediante compensación en metálico, aplicando para o efecto os criterios e regras establecidos nas Bases de actuación da Xunta e na normativa urbanística aplicable.

O Plan de sectorización do SUNP-4 define varias parcelas edificables, ás que se asignan distintos coeficientes de ponderación do seu valor urbanístico, atendendo ó uso e tipoloxía edificatoria:

Parcela de uso terciario-comercial	53.745,55	1	53.745,55
Bloque 1 (vivenda colectiva libre)	2.783,56	1,50	4.175,34
Bloque 2 (vivenda colectiva)	1.391,78	1,50	2.087,67
Bloque 3 (vivenda colectiva protexida)	2.104,66	1	2.104,66
Bloque 4 (vivenda colectiva libre)	1.670,00	1,50	2.505,00
Vivendas unifamiliares	2.573,33	1,20	3.088,00
Total	64.268,88		67.706,22

Segundo o regulado nas Bases de actuación da Xunta de Compensación, *a adxudicación dos predios resultantes realizarase consonte ás regras establecidas na lexislación vixente, pero prevese a adxudicación en condominio de parcelas resultantes, tanto para completar restos dos dereitos dos partícipes na compensación, como para procurar o cumprimento da equitativa distribución dos beneficios e cargas do planeamento, ou naqueles supostos en que a adxudicación individualizada puidera producir parcelas inedificables ou difíciles de executar.*

De acordo cos citados criterios de adxudicación, o proxecto de compensación debe procurar unha distribución racional e equilibrada entre todos os propietarios dos distintos usos previstos, aplicando os coeficientes de ponderación fixados no Plan, e evitando na medida do posible os proindivisos entre gran número de comuneiros, co fin de facilitar a edificación dos soares adxudicados.

Isto non obstante, o cumprimento destes obxectivos vese dificultado pola ordenación aprobada, e, en particular, polos seguintes factores:

1. A estrutura da propiedade do solo, caracterizada pola presenza dun propietario maioritario –NASOZENA S.L-, e varios propietarios minoritarios cuxo dereito non acada o 3% do total do sector. A isto engádese a presenza do Concello de Santiago, titular do 12% da superficie achegada, á que se suma o outro 10% procedente da cesión dos propietarios.
2. A presenza dunha única parcela de uso terciario exclusivo que concentra máis do 80% da edificabilidade do sector. Esta parcela alberga o uso característico e predominante do sector, e non resulta susceptible de división, debendo garantirse a súa edificación a través dun proxecto unitario.
3. A pequena entidade do aproveitamento residencial, unida á súa dispersión en catro bloques edificables, un dos cales se reserva para a construción de

vivenda de protección pública en cumprimento do esixido polo artigo 64.f) da LOUG.

4. A necesidade de concretar o aproveitamento correspondente ós propietarios minoritarios nas parcelas de vivenda unifamiliar, únicas que poden albergar de forma independente os dereitos, de pequena contía, pertencentes a estes titulares.

Os factores indicados dificultan a consecución do obxectivo, fixado nas Bases de actuación, de distribuír proporcionalmente entre os propietarios afectados os distintos usos e parcelas resultantes da ordenación, abocando, na práctica, a adxudicacións en proindiviso dos soares resultantes, cos riscos que isto conleva para a posta en práctica do proceso construtivo e urbanizador.

- V) A concreción do aproveitamento municipal en parcelas resultantes debe atender ós seguintes criterios:

- a) O criterio de proximidade establecido polo artigo 116.1.g) da LOUG -que esixe a adxudicación das parcelas de reemprazo en lugar próximo ás de orixe- determina a concreción do aproveitamento municipal procedente do solo patrimonial achegado polo Concello na parcela de uso terciario. Esta solución tamén resulta coherente co expresado nas Bases de actuación, e co reparto do uso característico ou predominante da área entre os dous propietarios maioritarios, evitando así o condominio entre gran número de comeneiros e facilitando tanto a adxudicación de parcelas resultantes en xeral como a incorporación da parcela de uso característico ó proceso de edificación.
- b) A adxudicación municipal na parcela de uso terciario debe efectuarse necesariamente en proindivisión, xa que o dereito municipal –aínda engadindo o procedente da cesión do 10%- non acada para a adxudicación da parcela completa.
- c) A adxudicación ó Concello en parcelas de uso residencial libre conleva de feito unha *desvalorización* dos dereitos municipais, motivada pola aplicación dos coeficientes de ponderación que establece o Plan de sectorización: 1,50 ou 1,20, segundo se trate de vivenda colectiva ou unifamiliar. Os ditos coeficientes, establecidos en función do valor relativo dos distintos usos e tipoloxías no mercado inmobiliario, non resultan reais cando se aplican sobre as parcelas adxudicadas ó Concello, xa que o prezo de venda das mesmas atópase limitado polo artigo 177.2.b) da LOUG, aplicable ó alleamento de terreos do Patrimonio municipal do Solo.

En consecuencia, a concreción do aproveitamento municipal nos bloques de vivenda libre resulta economicamente prexudicial para o Concello, xa que o seu prezo final de venda vai resultar devaluado en relación cos coeficientes de ponderación aplicados na adxudicación.

d) A adxudicación ó Concello da parcela cualificada para a construción de vivenda protexida (bloque 3), ademais de ser congruente cun dos destinos básicos atribuídos polo artigo 177.1 da LOUG ó Patrimonio Municipal do Solo, evita o problema anteriormente descrito que resulta de aplicar os coeficientes de ponderación asignados á vivenda libre.

VI) Segundo os criterios que acabamos de describir, o aproveitamento que corresponde ó Concello polas parcelas achegadas á actuación -7.750,40 ua- debería emprazarse na parcela de uso terciario, en proindiviso con outros propietarios. En tal caso, as posibilidades de alleamento polo Concello desta participación indivisa atópanse limitadas pola aplicación legal dos dereitos de adquisición preferente a favor dos comuneiros recoñecidos no artigo 1.522 do Código civil. Precisamente en atención á preexistencia destes dereitos, que poden limitar ou mesmo inviabilizar un posible concurso público para o alleamento dos dereitos municipais, a Lei 33/2003, do Patrimonio das administracións públicas, no seu artigo 137.4, permite a adxudicación directa de bens patrimoniais en varios supostos, citándose expresamente os seguintes:

- g) *Cando a titularidade do ben ou dereito corresponda a dous ou máis propietarios e a venda se efectúe a favor dun ou máis copropietarios*
- h) *Cando a venda se efectúe a favor de quen ostente un dereito de adquisición preferente recoñecido por disposición legal.*

Por outra banda, a edificación da parcela de uso terciario debe obedecer a un proxecto único, non sendo posible a súa división, material nin xurídica, en unidades edificatorias independentes, o que xustificaría, xunto co indicado no parágrafo anterior, a proposta de allear directamente a participación municipal a favor dos outros copropietarios.

VII) Unha vez concretado o aproveitamento correspondente ás parcelas achegadas polo Concello na parcela de uso terciario, resta por valorar a conveniencia de adxudicar o aproveitamento procedente da cesión do 10% en parcelas edificables, ou, alternativamente, substituír esta cesión polo pagamento de cantidade en metálico ó abeiro do previsto no artigo 236.2 da LOUG.

Con cargo á cesión do 10%, e de acordo cos criterios manifestados no expoñendo V, estímase xustificada a adxudicación ó Concello da parcela cualificada para a construción de vivenda protexida (bloque 3), cunha superficie edificable total de 2104,66.

Para o resto do aproveitamento municipal, procedente da cesión do 10%, - 4.665,96 ua- cómpre valorar a súa concreción en metálico, atendendo ós seguintes motivos:

- a) A adxudicación dos dereitos municipais nas parcelas de uso residencial libre conleva, segundo se indicou anteriormente, e por mor da aplicación dos coeficientes de ponderación establecidos, unha considerable merma –do 50%- na superficie construída que o Concello vai percibir, en relación coas unidades de aproveitamento ás que ten dereito. Esta merma, xustificada nun maior valor de mercado do uso adxudicado –vivenda libre- non é probable que resulte compensada co prezo final de venda das parcelas incorporadas ó Patrimonio Municipal do Solo, toda vez que o artigo 177.2 da LOUG impón distintas limitacións ós primeiros e futuros adquirentes, limitacións que implican, na práctica, un menor valor das parcelas municipais no mercado inmobiliario.
- b) A adxudicación ós propietarios minoritarios de parcelas completas de vivenda unifamiliar non é posible agás que aqueles poidan substituír en metálico a cesión obrigatoria do 10% do aproveitamento correspondente ó Concello. En tal suposto, substituír esta cesión polo pagamento do seu valor urbanístico serve a un dos obxectivos principais da planificación e xestión urbanística, consistente en adxudicar ós propietarios parcelas aptas para a súa edificación independente.

VIII) Con base nas consideracións expostas, o Concello de Santiago e a Xunta de Compensación estiman plenamente xustificada a aplicación do mecanismo regulado no artigo 236.2 da LOUG, que permite substituír, mediante convenio, o cumprimento do deber legal de cesión ó Concello do 10% do aproveitamento do polígono, polo pagamento dunha cantidade en metálico.

Exposto canto antecede, as partes comparecentes

CONVENIEN

- I.- O aproveitamento que corresponde ó Concello polas parcelas achegadas ó Proxecto de compensación do SUNP-4 –7.750,40 ua- concretarase mediante a adxudicación dunha participación indivisa do 14,42% na parcela de uso terciario.

Ó abeiro do previsto polo artigo 137.4, letras g) e h), da Lei 33/2003 do Patrimonio das administracións públicas, o Concello adxudica directamente ós copropietarios a participación indivisa que lle corresponde na parcela resultante de uso terciario, polo prezo total de 3.701.901,05 euros, segundo o informe de valoración que se une como anexo a este documento, e asumindo o adquirente os gastos de urbanización inherentes ó aproveitamento que se transmite.

- II.- A parcela cualificada no Plan para a construción de vivenda protexida (bloque 3), cunha superficie edificable total de 2.104,66 m²c/ua, adxudicarase ó

Concello de Santiago con cargo á cesión do 10% do aproveitamento tipo, e por tanto libre de gastos de urbanización.

- III.- O resto do aproveitamento que corresponde ó Concello en concepto de cesión do 10% -4.665,96 ua- substituirase polo pagamento en metálico da cantidade de 2.672.381,93 euros, segundo o informe de valoración que se achega a este convenio.
- IV.- O aproveitamento municipal adquirirase pola Xunta de Compensación ou polos propietarios xuntacompensantes na forma e cos efectos que se acorden polo órgano competente da Xunta, habendo de reflectirse a adxudicación que corresponda no proxecto de compensación.
- V.- O prezo sinalado será aboado ó Concello no prazo máximo de UN MES, contados dende o día seguinte ó da notificación do acordo de aprobación definitiva do proxecto de equidistribución.

O ingreso efectuarase polos respectivos adquirentes segundo a cota fixada a tal fin no Proxecto de compensación. Subsidiariamente, o pagamento adiantarase pola Xunta de Compensación, sen prexuízo da súa repercusión, como un custo máis da actuación e segundo a conta de liquidación provisional da compensación, ós xuntacompensantes que asumiron a obriga de adquirir o aproveitamento municipal

- VI.- O pagamento do prezo estipulado será condición de eficacia do acto de aprobación definitiva do Proxecto de compensación, non procedendo a súa inscrición no Rexistro da Propiedade ata tanto non se acredite o pleno cumprimento das obrigas asumidas neste convenio para a adquisición dos dereitos municipais.

En todo caso, rematado o prazo fixado no apartado anterior sen que se teña producido o ingreso, procederá a revisión do Proxecto de compensación aprobado a fin de concretar os dereitos municipais mediante a adxudicación de parcelas resultantes.

- VII.- A cantidade ingresada haberá de destinarse á conservación e ampliación do Patrimonio Municipal do Solo.

En proba de conformidade, os comparecentes asinan este convenio no lugar e data arriba indicadas.

Polo Concello
O alcalde

O secretario xeral do Goberno Municipal

Asdo.: Xosé A. Sánchez Bugallo

Asdo.: José R. Alonso Fernández

Pola Xunta de Compensación

Por Nasozena,S.L.

Asdo.: Francisco R. Ramos Méndez

Asdo.: Juan C. Rodríguez Cebrián