



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
Área Jurídica



CENTENARIO
INOCENCIO MEDINA VERA
1876 - 1918

La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2019, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta N.º 9 correspondiente, ha adoptado el siguiente acuerdo, que literalmente transcrito del borrador del Acta dice:

3.-APROBACIÓN DEL CONVENIO DE CESIÓN DE VIALES EN ENTORNO DEL PASEO DE LAS MINAS EN LA ALGAIDA.

Se da cuenta de la PROPUESTA que formula el Sr. Concejal D. Andrés Luna Campuzano cuyo tenor literal es el siguiente:

“Con fecha 09.12.2014 y REN 7664 la familia Luna Lorente presentaron escrito ante el Ayuntamiento proponiendo la celebración de un acuerdo por el que los citados cedían suelo destinado por el planeamiento a vial público siempre y cuando la Administración Municipal se encargara de la ejecución material de las obras de urbanización de los citados viales en el plazo máximo de 10 años.

Estas fincas se ubican en el entorno de la confluencia de las calles Camino de Los Altos-Guillén de Castro y Paseo de Las Minas y alcanzaría una superficie de cesión de 389,86 m2.

La propuesta de Convenio ha sido informada favorablemente por los Servicios Técnico y Jurídico del Ayuntamiento, elaborándose un borrador de Convenio Urbanístico que se trae a consideración de esta Junta de Gobierno”.

El BORRADOR del Convenio dice así:

“En Archena a _____ de _____ de 2019.

REUNIDOS:

De una parte D^a. María Patricia Fernández López, en calidad de Alcaldesa y representante del Excmo. Ayuntamiento de Archena.

Y de otra,

D^a. Josefa Luna Lorente, DNI 22.443.658-M, con domicilio en Avda. Marqués de los Vélez nº 7, 6º D. Murcia.

Los herederos de la fallecida D^a Dolores Luna Lorente, DNI 22.418.088-B, que son D. Salvador, D. Francisco y D. Juan José Vidal Luna, con DNI 29..061.216-A, 77.519.250-G y 29.062.469-Z.

D^a. Irene Luna Lorente, DNI 74.292.979-N, con domicilio en c/ Doctor Manuel Jiménez nº 3 de Archena.

D. Francisco Luna Lorente, DNI 22.315.427-E con domicilio en c/ Catedrático Eugenio Úbeda de Murcia.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO de EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO, de acuerdo con los siguientes

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO.-OBJETO DEL ACUERDO

Con fecha 09.12.2014 y REN 7664 los Sres. arriba detallados presentaron escrito ante el Ayuntamiento proponiendo la celebración de un acuerdo por el que los citados cederían suelo destinado

por el planeamiento a vial público siempre y cuando la Administración Municipal se encargara de la ejecución material de las obras de urbanización de los citados viales en el plazo máximo de 10 años.

La familia Luna Lorente es propietaria de varias fincas en el entorno de la confluencia de las calles Camino de Los Altos-Guillén de Castro y Paseo de Las Minas. Según documentación gráfica redactada por el Arquitecto Técnico D. Antonio Ruiz Fernández, estas parcelas engloban un total de 1.555 m² de los cuales 389,86 m² tendrían la consideración de suelo urbano destinado a sistema local de comunicaciones (S.U.5) y el resto, 1.165,14 m², es suelo urbano residencial extensión Media Densidad (S.U. 3).

La pretensión de los solicitantes, como se ha dicho, es la de ceder la parte de su propiedad calificada como viario-sistema local comunicaciones, los referidos 389,86 m², siempre y cuando el Ayuntamiento se comprometiera a urbanizar el citado viario en un plazo máximo de 10 años.

SEGUNDO.-IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS.

Las dos parcelas afectadas por la calificación urbanística de “viario-sistema local de comunicaciones”, se identifican de la siguiente forma, conforme a la documentación gráfica realizada por el citado Técnico:

Finca nº 1.

Referencia catastral:	Es parte de la 9893602XH4199D0001SA	
Referencia registral:	24.706	
Superficie total de parcela:	299,48 m ² .	
Superficie de cesión:	299,48 m ² .	
Propietarios:	Dolores Luna Lorente:	50%.
	Irene Luna Lorente:	25%.
	Josefa Luna Lorente:	25%.

Finca nº 2.

Referencia catastral:	Es la 9893613XH4199D0000FP.	
Referencia registral:	24.701	
Superficie total de la parcela:	90,38 m ²	
Superficie de cesión:	90,38 m ² .	
Propietarios:	Francisco Luna Lorente:	50%.
	Irene Luna Lorente:	25%.
	Josefa Luna Lorente:	25%.

TERCERO.-JUSTIFICACIÓN INTERÉS GENERAL.

A.-La conexión en el extremo más occidental de la calle Guillén de Castro-Camino de Los Altos con la Avda. “Paseo de Las Minas” se realiza a través de un vial previsto en las Normas Subsidiarias. En este caso concreto el municipio sólo dispone de una pequeña parte de ese suelo gracias a la cesión realizada por el promotor del edificio de viviendas que se está construyendo en la manzana afectada al otorgarse la licencia de obras según expediente nº 391/2005, construcción de 24 viviendas, trasteros y garajes que a día de hoy está inconclusa.

Los Sres. Luna Lorente, titulares del resto de suelo afectado por la calificación de vial, (Finca nº 1), accederían a ceder la propiedad del mismo de forma que la totalidad de ese vial sería ahora de titularidad municipal, permitiendo así la conexión directa del Paseo de Las Minas con la citada c/ Guillén de Castro-Camino de Los Altos.

A su vez, la cesión de suelo propuesta por la familia Luna completaría también la obtención de la calle Camino de Los Altos-Guillén de Castro regularizando la alineación de la manzana con ref. catastral



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
Área Jurídica



CENTENARIO
INOCENCIO MEDINA VERA
1876 - 1918

98936, ya que también prevé la cesión de una pequeña franja de suelo que discurre de norte a sur del citado vial.

B.-Por otro lado, la conexión entre el viario que se pretende abrir según se ha señalado en el punto "A" con su paralela que es la calle Cabezo, se ha de realizar a través de otro vial propuesto en el planeamiento y que se denominada Travesía de Las Minas, cuyo suelo hoy el municipio aún no ha adquirido (constituye la Finca nº 2). La efectiva apertura y urbanización de esta Travesía permitiría conectar transversalmente la calle Cabezo con el vial previsto en el citado párrafo "A".

C.- Como quiera que la zona en cuestión está cubierta de maleza, residuos y otros restos de construcciones, la obtención del citado suelo y su urbanización eliminará un foco insalubre en plena zona residencial, muy cercana también al área de espacios libres-zona verde del Plan Parcial "Los Panizos".

TERCERO.-JUSTIFICACIÓN LEGAL Y ECONÓMICA.

1º.-Visto el informe urbanístico de fecha 11 de febrero de 2019, redactado por el funcionario encargado de Gestión Urbanística, en el que se señala que:

CONSIDERANDO que el art. 189 de la Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia regula lo que llama las "actuaciones aisladas" las cuales tienen por objeto, entre otras, completar la urbanización de parcelas en suelo urbano consolidado y regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística. Entre las técnicas establecidas para gestionar estas "actuaciones aisladas" está la llamada "cesión de viales" recogida en el art. 191 de la citada Ley regional.

CONSIDERANDO que los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado (como es el caso) deben completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar. (art. 86 de la Ley 13/2015 de LOTURM).

CONSIDERANDO que la "cesión de viales" está prevista para regularizar las alineaciones de las parcelas conforme al planeamiento, y se podrá establecer de forma directa y exigir su urbanización como requisito previo a la obtención de licencia para edificar. No obstante, cuando la cesión de terrenos suponga más de un 20% de la parcela (como es el caso) el propietario tendrá derecho a la delimitación de una unidad de actuación para la justa compensación de cargas o bien su indemnización a cargo de la Administración.

CONCLUSIÓN: Urbanísticamente, la cesión de suelo planteada supondría:

i.-La obtención directa de dos viales propuestos por el planeamiento y el ajuste de alineaciones de una manzana.

ii.-La mayor y mejor conexión viaria entre el ya ejecutado Plan Parcial "Los Panizos" y la importante vía de comunicación que representa el Paseo de Las Minas que constituye el acceso directo a la pedanía de La Algaida desde la carretera de circunvalación de Archena.

iii.-Completar la trama urbana delimitada por los ya ejecutados Plan Parcial "Los Panizos", Paseo de "Las Minas" y el PERI de "Las Minas".

iv.-Eliminar un foco insalubre en la zona pues el suelo que se cede está cubierto de maleza, residuos y otros restos de construcciones.

2º.-Por parte de la Oficina Técnica Municipal se ha procedido a valorar y cuantificar la propuesta presentada, redactándose informe de fecha 01.02.2019 del que resultan las siguientes conclusiones:

-Que el valor del m² de suelo urbano consolidado en esa zona concreta alcanzaría 370,23 m².

-Que el valor del m2 de urbanización estaría entre los 95 y 100 euros.

El citado informe concluye señalando que: “ En el caso de que el Ayuntamiento asumiese la cesión gratuita de los terrenos con la condición de que urbanizase las calles, podría asumirse dado que el valor de expropiación que se ahorraría es muy superior al coste de urbanización”.

A la vista de los antecedentes anteriores, ambas partes suscriben en el presente ACUERDO de CESIÓN DE VIALES con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERO. D. Francisco, D^a. Irene y D^a. Josefa Luna Lorente, D.N.I. 22.315.427-E, 74.292.979-N, y 22.418.088-B respectivamente, y los herederos legales de D^a. Dolores Luna Lorente, que son D. Salvador, D. Francisco y D. Juan José Vidal Luna, con DNI 29.061.216-A, 77.519.250-G y 29.062.469-Z CEDEN en este acto y a favor del Ayuntamiento de Archena las fincas registrales nº 24.706 y 24.701 al objeto descrito en los párrafos anteriores.

SEGUNDO. El Ayuntamiento de Archena se compromete a urbanizar, a su costa, y en plazo no superior a diez años, las fincas nº 24.706 y 24.701, dotándolas de los pertinentes servicios de pavimentación de calzada, saneamiento, abastecimiento, encintado de aceras, alumbrado público y demás servicios que resulten legalmente exigibles.

En caso de incumplimiento del plazo previsto en el Convenio quedará éste sin efecto, revirtiendo la propiedad de nuevo a favor de los cedentes.

TERCERO. El Ayuntamiento de Archena, a través de sus representantes legales, tramitará ante los organismos públicos correspondientes -especialmente ante la Dirección General del Catastro y Registro de la Propiedad- este acuerdo de cara a los efectos jurídico-real y tributario que procedan.

CUARTO. Se acompaña como Anexo al presente plano de medición de parcela suscrito por el Arquitecto Técnico D. Antonio Ruiz Fernández fechado el 11.10.2011 y suscrito por los interesados.

Leído el presente convenio urbanístico, y en prueba de conformidad, se firma, por ambas partes, por duplicado ejemplar y ante el Secretario municipal, en la ciudad y fecha al principio indicada. “

Vistos los informes favorables emitidos por la Oficina Técnica Municipal y el Área Jurídica.

De acuerdo con todo lo anterior, este órgano, por unanimidad de los presentes, **ACUERDA:**

PRIMERO: Aprobar el Borrador del Convenio Urbanístico propuesto por la Concejalía de Urbanismo.

SEGUNDO: Continuar la tramitación administrativa del procedimiento, sometimiento el expediente a información pública durante **1 mes a contar desde su publicación en el B.O.R.M.** y en la página web municipal.

TERCERO: Transcurrido el plazo de exposición pública, elévese el expediente al Pleno de la Corporación para que adopte acuerdo sobre su aprobación.”