



## Ayuntamiento de Ponferrada

ACUERDO DE LA Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ponferrada, sesión del día 10 de mayo de 2010, por la que se aprueba definitivamente los **Estatutos de la Asociación de Propietarios y Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación UA-12.A del Sector SSUNC-12 del P.G.O.U.**, presentado por D. Lorenzo Lago Alba y las mercantiles "Gesoupar S.L. y Probier S.L."

### ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local, en sesión del día 27 de noviembre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

#### **2º.- EXPEDIENTES DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

2.1. Visto el precedente expediente instado por Don Lorenzo Lago Alba con NIF 9.932.816-J, y domicilio en esta Ciudad, Avda. de España núm. 40 2º I, y las mercantiles Gesoupar S.L., con CIF B-24376543, y domicilio en esta Ciudad Calle Fueros de León núm. 1, y Probier S.L. con CIF B-24089138, con domicilio en esta Ciudad, Plaza Julio Lazúrtegui núm. 8 3º, sobre **Proyecto de Actuación y Estatutos de la Asociación de Propietarios de la Unidad de Actuación UA 12-A del Sector SSUNC-12 del P.G.O.U.**, y son

### **ANTECEDENTES**

**Primero.-** El P.G.O.U. fue aprobado por Orden de 22 de mayo de 2007, incluyendo, entre sus determinaciones, la Ordenación detallada del Sector SSUNC-12, contemplando para la gestión del mismo dos Unidades de Actuación.

**Segundo.-** Don Lorenzo Lago Alba y las mercantiles Gesoupar S.L., y Probier han presentado Proyecto de Actuación para la U.A. 12-A del Sector SSUNC-12, con Estatutos de la Asociación de Propietarios, presentando posteriormente escrito, uniendo escritura de compraventa, poniendo de manifiesto que la finca núm. 1 pasa a ser de titularidad única de Gesoupar S.L.

**Tercero.-** La Junta de Gobierno, en sesión de día 12 de junio de 2009, acordó llevar a cabo la ejecución integrada de la Unidad de Actuación U.A.-12-A del Sector SSUNC-12 del PGOU de Ponferrada por el sistema de Concierto, aprobando con carácter inicial, tanto los Estatutos de la Asociación de Propietarios, como el Proyecto de Actuación presentado, en sus determinaciones generales y completas sobre urbanización (con las modificaciones visadas el 23 de diciembre de 2008), y reparcelación (precisando que las referencias hechas en



## Ayuntamiento de Ponferrada

la documentación a Gesoupar S.L. y Probier S.L. debe entenderse realizadas exclusivamente a Gesoupar S.L., dada la compraventa producida), con una serie de prescripciones.

**Cuarto.-** La aprobación se notificó a los propietarios y titulares que constan en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, así como a Caja España, con anuncio en el Boletín Oficial de la Castilla y León del día 21 de octubre de 2009, durante cuyo periodo de información pública se formularon alegaciones por los promotores del expediente, presentando posteriormente tales promotores la documentación requerida.

**Quinto.-** Se han evacuado los informes pertinentes.

### FUNDAMENTOS JURIDICOS

**Iº.-** Que la competencia para entender en los expedientes de gestión urbanística la tiene atribuida la Junta de Gobierno por Delegación de la Alcaldía según Decreto de 11 de julio de 2007.

**IIº.-** Los Proyectos de Actuación pueden ser elaborados por los particulares, regulando el procedimiento de elaboración y aprobación el Artº. 76 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y su contenido el Artº. 75, ambos en la redacción dada por la Ley 4/2008, lo que viene desarrollado en los artículos 240 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero.

**IIIº.-** La gestión urbanística puede efectuarse mediante Unidades de Actuación, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada, delimitación que puede realizarse en el planeamiento, que es lo que aquí ocurre con la U.A. 12-A del SSUNC-12.

**IVº.-** Entre los sistemas de desarrollo de las Unidades de Actuación se encuentra el de Concierto (Artº. 74 en relación con el Artº. 78 y 79 de Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y Artsº. 255 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), estando habilitado el urbanizador para proponerlo en el Proyecto de Actuación (Artº. 74.2), que es lo acontecido en el presente caso.

**Vº.-** Que constituyendo una Asociación de Propietarios de los terrenos de la Unidad es posible el sistema del concierto, según los Artsº. 255.b).4 y 256.1.b)



## Ayuntamiento de Ponferrada

del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tramitándose tales Estatutos conjuntamente con el Proyecto de Actuación, aplicando al Proyecto de Actuación las especialidades que se indican en el Artº. 257 de la misma norma

**VIº.-** Que en la tramitación conjunta de los Estatutos de la Asociación de Propietarios con el Proyecto de Actuación, deben cumplirse las exigencias procedimentales establecidas en el Artículo 76, es decir, aprobación inicial, información pública por un mes con anuncio en el B.O.C. y L., y notificación a los propietarios, entendiéndose por tales, según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/99, (añadida por la Ley 4/2008), los que consten en el Registro de la Propiedad y en caso de fincas no inmatriculadas a los titulares que consten en el Catastro. La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento (Artº. 76.3.b) Ley 5/99).

**VIIº.-** Que el contenido de los Estatutos de la Asociación de Propietarios presentados comprende las determinaciones impuestas por el Artº. 192 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**VIIIº.-** El Proyecto de Actuación presentado, con las modificaciones incorporadas en marzo de 2010, se considera suficiente a los fines perseguidos para su aprobación definitiva, al contener las determinaciones generales y las completas sobre urbanización y reparcelación.

**IXº.-** La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación produce los efectos citados en el artículo 252 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y, en concreto, la transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deben ser objeto de cesión, así como le otorga la condición de urbanizador, si bien, tal y como señala el apartado 2 del artículo 258 de dicho Reglamento, con carácter provisional, y para adquirir tal condición con carácter definitivo, debe constituirse, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación, una garantía de urbanización, con el alcance y en alguna de las formas previstas en el artículo 202 de dicho Reglamento de Urbanismo, con importe del 4% de los gastos de urbanización previstos, es decir una garantía de 38.131,74 euros, sin perjuicio del reajuste o la reposición de tal garantía en la forma prevista en el apartado 7 de dicho artículo 202. Transcurrido dicho plazo de un mes sin que se haya constituido la garantía, no se adquiere la condición de urbanizador, y, además, se declarará la caducidad de este instrumento de gestión, de acuerdo con el apartado 5 del mismo artículo 202 antes aludido.



## Ayuntamiento de Ponferrada

**Xº.-** Al presente supuesto le es de aplicación la Disposición Transitoria Séptima del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, resolviéndose conforme a la normativa anterior, en concreto la previsión del Artº. 238 del mismo Reglamento respecto del bien de dominio público afectado.

**XIº.-** La aprobación del Proyecto de Actuación lleva implícita las operaciones de segregación de fincas que se derivan de la actuación, tal y como señala el Artículo 309.1 b 1º) del Reglamento de Urbanismo, lo que acontece en el presente supuesto y, en concreto, respecto de la finca registral 41.728.

Conocido el expediente, los miembros de la Junta de Gobierno Local, acuerdan por unanimidad:

**Primero.-** Llevar a cabo la ejecución integrada de la Unidad de Actuación U.A.-12-A del Sector SSUNC 12 del P.G.O.U. de Ponferrada por el sistema de Concierto, solicitada por Don Lorenzo Lago Alba y las mercantiles Gesoupar S.L., y Probier S.L.

**Segundo.-** Aprobar definitivamente los Estatutos de la Asociación de Propietarios de la Unidad de Actuación U.A.-12-A del Sector SSUNC 12 del P.G.O.U. de Ponferrada, teniendo la condición de urbanizador dicha Asociación de Propietarios, con carácter provisional. Para adquirir tal condición con carácter definitivo debe constituir, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación, una garantía de urbanización, con el alcance y en alguna de las formas previstas en el artículo 202 de dicho Reglamento de Urbanismo, con importe del 4% de los gastos de urbanización previstos, es decir una garantía de 38.131,74 euros, sin perjuicio del reajuste o la reposición de tal garantía en la forma prevista en el apartado 7 de dicho artículo 202. Transcurrido dicho plazo de un mes sin que se haya constituido la garantía, no se adquiere la condición de urbanizador, y , además, se declarará la caducidad de este instrumento de gestión, de acuerdo con el apartado 5 del mismo artículo 202 antes aludido.

**Tercero.-** Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-12-A del Sector SSUNC 12 del P.G.O.U. de Ponferrada presentado en sus determinaciones generales y completas sobre urbanización (con las modificaciones visadas el 23 de diciembre de 2008) y reparcelación (precisando que las referencias hechas en la documentación a Gesoupar S.L. y Probier S.L. debe entenderse realizadas exclusivamente a Gesoupar S.L., dada la compraventa producida, y con el modificado visado el 30 de marzo de 2010, donde se incluyen tres fincas).



## Ayuntamiento de Ponferrada

**Cuarto.-** Atribuir a este acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación los efectos de cesión gratuita y transmisión a este Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, para su afección a los usos previstos en el planeamiento de las siguientes parcelas:

- Parcela Resultante M-1: Terreno con una superficie de 730,00 m<sup>2</sup> destinada a viario público.
- Parcela Resultante M-2: Terreno con una superficie de 9.507,00 m<sup>2</sup>, destinada a viario público.
- Parcela Resultante M-3: Terreno con una superficie de 4.904,00 m<sup>2</sup>, destinada a equipamiento.
- Parcela Resultante M-4: Terreno con una superficie de 2.107,00 m<sup>2</sup>. destinada a espacio libre público.
- Parcela Resultante M-5: Terreno con una superficie de 680,00 m<sup>2</sup>., destinada a espacio libre público.
- Parcela Resultante M-6: Terreno con una superficie de 1.080,00 m<sup>2</sup>., destinada a espacio libre público.
- Parcela C-2: Terreno con una superficie de 541,00 m<sup>2</sup>., con uso residencial

**Quinto.-** Atribuir a este acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación los efectos de subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas con afección real de tales parcelas al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación y, en especial, al pago de los gastos de urbanización, que conforme a las cuentas de liquidación provisional, es la siguiente:

Parcela Resultante A, con una superficie de 4.367,00 m<sup>2</sup>, adjudicada a Don Lorenzo Lago Alba y Esposa. Queda gravada y afecta con carácter real, con una cuota de participación en los gastos de urbanización del 51,5 %, al pago de 533.889,97 euros como saldo de la cuenta de liquidación provisional de los gastos de urbanización.

Parcela Resultante B, con una superficie de 2.004,00 m<sup>2</sup>, adjudicada a la entidad mercantil Gesoupar S.L. Queda gravada y afecta con carácter real, con una cuota de participación en los gastos de urbanización del 35,56 %, al pago de 368.643,26 euros como saldo de la cuenta de liquidación provisional de los gastos de urbanización.

"Gravada con hipoteca a favor de Caja España en garantía del préstamo que se indica en el expediente".





## Ayuntamiento de Ponferrada

Parcela Resultante C-1, con una superficie de 680,00 m<sup>2</sup>, adjudicada a la entidad mercantil Gesoupar S.L. Queda gravada y afecta con carácter real, con una cuota de participación en los gastos de urbanización del 12,94 %, al pago de 134.146,34 euros como saldo de la cuenta de liquidación provisional de los gastos de urbanización.

**Sexto.-** Atribuir a este acuerdo los oportunos efectos para segregarse e inscribir en el Registro de la Propiedad las parcelas objeto del Proyecto de Actuación, y , en concreto para segregarse de la finca registral 41.728 ( Tomo 1385, Libros 387, Folios 60) con una superficie de 13.268,15 m<sup>2</sup>, una porción de 11.652 m<sup>2</sup>, que queda incluida en el ámbito de la U.A.-12-A del Sector SSUNC-12, quedando un resto de 1.616,10 m<sup>2</sup>. fuera de la U.A-12-A.

**Séptimo.-** Facultar a la Alcaldía, tan amplio como en derecho fuere necesario para ejecutar este acuerdo, otorgando cuantos documentos sean necesarios.

Lo que se hace público de conformidad con el Artº. 76.3.b) de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Contra la precedente resolución, puede interponerse directamente Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de León, en un plazo de DOS MESES, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución o, potestativamente, Recurso de Reposición, ante el mismo Órgano que dictó la Resolución, en el plazo de UN MES, contados a partir del día siguiente a esta publicación (Artº. 116 L.R.J.A.P. y P.A.C.)

Ponferrada, a 10 de junio de 2010  
EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,



Fdo.: Juan Elicio Fierro Vidal