

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE SIERO

ANUNCIO. Texto íntegro del convenio urbanístico firmado para la renovación y mejora del saneamiento del ámbito comercial de Parque Principado y de Folgueres, en Paredes (Lugones).

Anuncio

Con fecha 16 de septiembre de 2022, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar la propuesta de convenio urbanístico a suscribir con la Comunidad de Propietarios de Parque Principado e Ikea Ibérica, S. A. U., para la renovación y mejora del saneamiento del ámbito comercial y de Folgueres, en Paredes (Lugones) (expte. 24216100I) (Dto.: 2421611A3).

Sometido el expediente a información pública, no se ha producido reclamación alguna, por lo que con fecha 18 de noviembre de 2022, se suscribe por las partes el mencionado convenio, cuyo texto completo es el siguiente:

«CONVENIO CON PARQUE PRINCIPADO E IKEA PARA LA RENOVACIÓN Y MEJORA DEL SANEAMIENTO DEL ÁMBITO COMERCIAL Y DE FOLGUERES

En la Casa Consistorial de Siero en La Pola Siero, a dieciocho de noviembre de dos mil veintidós, ante mí, Hermenegildo Felipe Fanjul Viña, Secretario General del Ayuntamiento de Siero, en el ejercicio de la función de fe pública que me asigna el artículo 3.2 i) del R. D. 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Comparecen

D. Angel Antonio García González, con DNI n.º ***0569**, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Siero.

D. Fernando García Otero, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI n.º ***3695**, domiciliado a efectos de notificaciones en Siero, Autovía A-66, Km 4.5, 33429, Paredes (Lugones), en calidad de apoderado de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Parque Principado, con domicilio social en Siero, Autovía A-66, Km 4.5, 33429, Paredes (Lugones), constituida en Junta General, celebrada el 4 de abril de 2001, con CIF H-74015751.

D.ª Mercedes Máquez Sánchez, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI **1889** y D. Eduardo Felipe Díaz Serrano, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI ***4896**, ambos con domicilio profesional en avda. Matapiñonera, n.º 9, 28703, de San Sebastián de los Reyes (Madrid), actuando en nombre y representación como apoderados de la mercantil Ikea Ibérica, S. A. U., domiciliada en avda. Matapiñonera, n.º 9, 28703, de San Sebastián de los Reyes (Madrid), constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid, el 21 de enero de 1983, ante el Notario de dicha capital, don Emilio Garrido Cerdá, con número 211 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1215, folio 102, hoja número M23549. Tiene CIF número A-28812618.

Intervienen

D. Ángel Antonio García González, como de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Siero, en su condición de representante de esta entidad tal como dispone el artículo 21.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

D. Fernando García Otero, como apoderado de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Parque Principado, en virtud de escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, el 13 de marzo de 2018, n.º 865 de su protocolo. Resultando facultado para la suscripción de este convenio en nombre de la Comunidad de Propietarios según consta en el apartado 12 de la citada escritura de apoderamiento.

D.ª Mercedes Márquez Sánchez y D. Eduardo Felipe Díaz Serrano como representantes de Ikea Ibérica, S. A. U., en virtud de su nombramiento como apoderados por tiempo indefinido en escritura autorizada en San Sebastián de los Reyes por el notario de Madrid don Álvaro Obando Bigeriego el 14 de diciembre de 2020 con el número 2364 de su protocolo.

Las partes intervinientes, reconociéndose plena capacidad de obrar para las actuaciones derivadas del presente acto,

Exponen

Primero.—En el marco de la implantación en la zona de Les Folgueres del complejo comercial y de ocio “Parque Principado” (autorizado en acuerdo del Pleno de la CUOTA de 18 de abril de 1997 —expediente de CUOTA 1477/96— como instalación de utilidad pública e interés social a los efectos previstos en el artículo 5 de la Ley 6/90, de 20 de diciembre, de edificación y usos en el medio rural), se llevó a cabo por la entonces propietaria del centro, la entidad Desarrollo Comercial Parque Principado, S. A., la ejecución de las obras de saneamiento que a través del camino municipal existente permitió su conexión al interceptor general del río Nora, en un tramo de aproximadamente 500 metros. Se trata de un ramal de entrada al aliviadero de titularidad autonómica, gestionado por Cadasa.

Posteriormente, Ikea ejecutó el saneamiento para recoger las aguas residuales propias de su actividad, habiendo sido recibidas las obras de urbanización que llevó a cabo que incluyeron el colector general de salida y conexión al colector



de Parque Principado citado anteriormente (marcado en azul entre el verde y el rojo en el plano del anexo 1.º que se adjunta al presente convenio). No constan en cambio recibidos por el Ayuntamiento de Siero los ramales de saneamiento situados aguas arriba de este (señalados en verde en el plano del anexo 1.º que se adjunta al presente convenio), que se consideran privados de la red interior de Ikea.

Segundo.—El colector ejecutado por Parque Principado todavía no es de titularidad municipal, pues la empresa promotora del Centro Comercial (Desarrollo Comercial Parque Principado, S. A.) nunca solicitó de la Administración municipal la recepción de estas obras, si bien el saneamiento está en servicio, debiendo ser cedido al Ayuntamiento en condiciones adecuadas de funcionamiento.

El Ayuntamiento de Siero no ha recibido las obras de urbanización referidas al saneamiento del centro comercial Parque Principado, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 67 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 23 de agosto, vigente cuando se ejecutaron las obras por Desarrollo Comercial Parque Principado, S. A., solo sería responsable de la conservación de las mismas una vez que se hubiera formalizado la cesión del colector, que conforme a lo dispuesto en el art. 180.3 del mismo texto legal ha de hacerse a través de acta.

La normativa urbanística actualmente vigente (art. 387.1 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en adelante ROTU) establece, de la misma forma, que “hasta la recepción de las obras de urbanización, su conservación y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes tienen carácter de gastos de urbanización”, y el art. 387.5 del ROTU que “la recepción de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación (en el mismo sentido art. 196.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo, en adelante TROTU)”.

Respecto al saneamiento ejecutado por Ikea una pequeña parte del mismo no ha sido recibido por el Ayuntamiento.

Tercero.—En la actualidad a dicho colector están acometiendo, además de Parque Principado:

- Las aguas residuales del área comercial adyacente al centro comercial, denominada en el planeamiento urbanístico como UE P-1 dentro de la UH-69 del Área de Viella-Colloto-Granda, cuyo proyecto de urbanización fue presentado y ejecutado por la sociedad Desarrollo Comercial Urbano de Siero, S. A., perteneciente al mismo grupo empresarial que la promotora Desarrollo Comercial Parque Principado, S. A., y las obras contempladas en el mismo cedidas y recibidas formalmente por el Ayuntamiento de Siero.
- Las aguas residuales de las viviendas del núcleo rural 13.01 y 13.02 de Les Folgueres.
- Las aguas residuales y pluviales de Ikea.

Cuarto.—Dado el tiempo transcurrido desde su ejecución y las incorporaciones que se han ido efectuando al mismo de aguas residuales y pluviales, este colector no funciona correctamente y genera importantes problemas medioambientales y de salubridad, tal y como consta en el informe del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos municipal de fecha 10 de julio de 2018 en el que se pone de manifiesto la problemática que genera, señalando que es patente la necesidad de “solventar la problemática de mal funcionamiento que presenta (el colector), con frecuentes atascos y desbordamientos generando problemas de salubridad a la población del entorno, así como afecciones ambientales por los vertidos producidos con cierta frecuencia en períodos de lluvias. Este colector además de recoger los vertidos de aguas residuales de la zona comercial (Intu e Ikea), recoge igualmente los vertidos de la zona industrial-comercial situada al norte denominada PP-II (Bricomart, Conforama, Intersport, etc.) y la parcela Mercedes, así como algunas viviendas del núcleo rural de Les Folgueres ubicadas en este tramo”.

Quinto.—Ante esta situación, se inició en el año 2018 el expediente 23112S019 y a requerimiento municipal, por la entonces propiedad de Parque Principado se aportó un informe del estado del saneamiento y proyecto de soluciones recomendativo (sic) de espacio comercial de INTU Asturias redactado por la Ingeniería IF y la empresa Tubecheck y firmado por los Ingenieros D. Fermín González Díaz y D. Ignacio Mallada Menéndez, que fue informado favorablemente por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal. No obstante, las obras que ahí se plantearon no fueron ejecutadas, por lo que el contenido del mismo debería ser adaptado a la situación real actual de dicha infraestructura.

Sexto.—Es de interés de todas las partes que vierten sus aguas a dicho colector proceder a la renovación y mejora del mismo para poner fin a los daños y perjuicios medioambientales que su incorrecto funcionamiento está causando, con sanciones incluidas por parte de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, participando todas ellas en los gastos que dicha actuación genere y cederlo finalmente al Ayuntamiento de Siero en perfectas condiciones de funcionamiento.

En consecuencia, las partes intervinientes consideran necesario formalizar todas estas cuestiones a través del presente Convenio, en el marco de las potestades municipales y de las facilidades que al respecto ofrece la normativa legal de aplicación, y dentro del más estricto cumplimiento de las condiciones establecidas en el vigente Plan General de Ordenación.

En este sentido los artículos 210 a 214 del Decreto Legislativo 1/2004 (art. 527 a 534 del ROTU), contemplan la posibilidad de suscribir convenios entre las Corporaciones Locales y los propietarios de terrenos, para su colaboración en la mejor y más eficaz ejecución de la actividad administrativa urbanística, desarrollando normativamente y con garantías este proceso, ya recogido en el artículo 86.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que permite a éstas celebrar acuerdo, pactos, convenios o contratos con personas o entidades públicas o privadas, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanísticas, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico, ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, siendo su contenido el expresamente previsto en la normativa urbanística, o el que las partes libremente acuerden, siempre que no vulnere, directa o indirectamente, la normativa urbanística o el planeamiento, y respeten el principio de indisponibilidad de las potestades administrativas.



Por tanto, teniendo en cuenta que:

- a) Los usos del suelo deben subordinarse al interés general, delimitándose el derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública. Para ello, se deberá impulsar la promoción de una adecuada dotación y equipamiento urbano en consonancia con los usos privados que se desarrollen.

Así, es objetivo del planeamiento asegurar la prevalencia del interés general sobre el particular.

En línea con este objetivo, el presente Convenio respeta íntegramente la legalidad urbanística, mejora las dotaciones de infraestructuras del municipio y garantiza la salubridad y respeto con el medio ambiente en su ámbito de actuación.

El presente Convenio, además de responder a las necesidades del municipio, dando solución a una problemática que se ha alargado durante los últimos años, supone un claro beneficio objetivo para el interés público municipal al prever la mejora de las infraestructuras de recogida de las aguas residuales de la zona, lo que redundará en una mayor calidad de vida para todos los vecinos del área afectada como para los establecimientos allí asentados.

El Convenio, por tanto, cumple un doble propósito, ambiental y social, garantizando la mejora del municipio en su ámbito de actuación, tanto para los vecinos del territorio concernido por las obras, como para las instalaciones comerciales ubicadas en ese espacio.

- b) La finalidad prevista es que el saneamiento que nos ocupa pase a ser de titularidad municipal en condiciones adecuadas para poder ser recibido, pero como al mismo vierten viviendas del núcleo rural de Les Folgueres y las aguas residuales del área comercial adyacente al centro comercial Parque Principado, denominada en el planeamiento urbanístico como UE P-1 dentro de la UH-69 del Área de Viella-Colloto-Granda cuyas obras de urbanización fueron recibidas por el Ayuntamiento, así como parte del colector ejecutado por Ikea y por tanto de competencia municipal su gestión, justifica suficientemente que el Ayuntamiento de Siero, aplicando el principio de participación activa de la Administración en los procesos de urbanización, considere oportuno llevar a cabo la obra de renovación y mejora de dicho colector, financiada de forma conjunta con el resto de entidades que vierten al mismo.
- c) El convenio regula únicamente cuestiones de interés local que entran de lleno entre las alternativas de que dispone la Administración para elegir soluciones más adecuadas a cada caso, y que como ya se ha motivado atienden a estrictas razones de interés público, no existiendo ningún obstáculo legal a que puedan establecerse acuerdos como el aquí contemplado para el desarrollo del planeamiento en sus estrictos términos, con garantías plenas de sometimiento a la legalidad, y estimando el Ayuntamiento de Siero que no se vulneran, ni directa, ni indirectamente, la normativa urbanística ni el planeamiento, concretando los respectivos intereses, los intervinientes:

Pactan, convienen y otorgan

- 1.º La Comunidad de Propietarios de Parque Principado e Ikea presentarán ante el Ayuntamiento de Siero el proyecto de soluciones a la red de saneamiento de espacio comercial y Folgueres referido en el expositivo quinto, adaptado a la situación real de la infraestructura en la actualidad, procediendo su aprobación como proyecto municipal de obras una vez estudiado e informado favorablemente por los técnicos municipales de la oficina técnica municipal.

La entrega del proyecto en el Ayuntamiento implica la conformidad con el mismo de ambas entidades. El importe de redacción de dicho proyecto así como de los trabajos previos de inspección con robot, serán abonados por la Comunidad de Propietarios de Parque Principado, con carácter previo a la aprobación del mismo, incluyéndose ambos importes como gastos de urbanización en el punto 4.º, que deberán por tanto ser abonados por todas las partes que intervienen en este convenio en los términos recogidos en el punto 5.º

El presupuesto contenido en ese proyecto, supondrá el importe máximo a abonar por las partes intervinientes para la ejecución de las obras contempladas en el mismo, no admitiéndose posteriormente incrementos por nuevas obras, ampliaciones o incremento de coste de materiales, siempre y cuando no se encuentren vinculados a circunstancias normales derivadas de la propia ejecución del mismo, de conformidad con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

El proyecto contendrá el plazo máximo de ejecución de la obra.

- 2.º El Ayuntamiento de Siero, una vez aprobado el proyecto de obras remitirá el mismo a la Sección de Contratación del Ayuntamiento a fin de que proceda a realizar los trámites precisos para la contratación de la ejecución de dichas obras siguiendo estrictamente el procedimiento establecido en la legislación de contratos aplicable a las Administraciones Públicas, y a la Tesorería Municipal a fin de que proceda a realizar las liquidaciones provisionales a las partes, según lo que se detalla en la cláusula 5.ª

Las obras se ejecutarán en el plazo de tiempo máximo previsto en el proyecto, a contar desde el levantamiento del acta de comprobación del replanteo de las obras, y serán dirigidas por los técnicos municipales de la Oficina Técnica Municipal de Ingeniería que se encargará del seguimiento, vigilancia y control del cumplimiento de lo previsto en este Convenio, debiendo emitir un informe mensual sobre su evolución que se remitirá tanto a la Comunidad de Propietarios de Parque Principado como a Ikea, quienes deberán señalar un interlocutor a la firma del acta de replanteo al que la dirección de obra pueda dirigirse ante cualquier eventualidad en la misma.

Se establecen los siguientes períodos de tiempo en los que no se podrá ejecutar ningún tipo de obras que afecten, interrumpen o menoscaben la actividad comercial tanto del Centro Comercial Parque Principado como de Ikea:

- Las obras se ejecutarán de lunes a jueves en horario diurno. No obstante, las obras del vial en fachada de Ikea, se ejecutarán fuera del horario comercial, en horario nocturno o en domingo.
- No se ejecutarán obras en los siguientes períodos:
15 noviembre-15 enero.
31 marzo-15 abril.
30 junio-15 julio.

Estos períodos habrán de ser tenidos en cuenta por la dirección de obra para programar la ejecución de la misma.

- 3.º Finalizadas las obras y expedido el certificado técnico de final de obra, La Comunidad de Propietarios de Parque Principado e Ikea, cada uno por la parte que le corresponda, solicitarán la recepción al Ayuntamiento de Siero de las mismas.

La recepción se ajustará al procedimiento de recepción de obras de urbanización recogido en los art. 195 TROTUA y 385 ROTUA. Una vez recepcionadas y efectuada la liquidación definitiva de las mismas, quedarán integradas dentro de las infraestructuras municipales de saneamiento, siendo obligación del Ayuntamiento su posterior conservación y mantenimiento quedando, por tanto, liberadas de compromisos por esta causa las mercantiles citadas, teniéndose por cumplidas las obligaciones del presente Convenio. La infraestructura de saneamiento municipal tras las obras y recepción serán la señalada en el plano 2.º del anexo.

- 4.º Se consideran gastos de urbanización a los efectos de este Convenio, y todas las partes intervinientes deben abonarlos en la proporción que se indicará en el punto siguiente:

- El importe de la redacción del proyecto de obras presentado y los trabajos previos de inspección con robot. Dicho gasto se acreditará mediante facturas con carácter previo a la aprobación del proyecto.
- El importe de las obras a ejecutar contempladas en el proyecto que se apruebe.

La Dirección de obra será asumida por los técnicos de la oficina técnica del Ayuntamiento de Siero.

No será considerado como coste del proyecto el impuesto sobre el valor añadido salvo que se acredite fehacientemente que ha sido mayor gasto para las partes.

- 5.º A efecto de determinar las obligaciones económicas de las partes suscribientes se establece que:

- El coste de las obras contemplado en el proyecto que se apruebe se repartirá en las siguientes proporciones, determinadas en base al caudal de vertido de cada una de las partes:
Comunidad de Propietarios Parque Principado: 65,66%.
Ikea Ibérica, S. A. U.: 19,67%.
Ayuntamiento de Siero: 14,67%.
- En caso de que se produzca una baja en la contratación de la obra y que la misma quede consolidada en la liquidación final, será repartida proporcionalmente entre las partes en atención al porcentaje de participación de cada uno anteriormente indicado, lo mismo ocurrirá en el caso de que se produzca un incremento debido a circunstancias normales derivadas de la propia ejecución del proyecto, de conformidad con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
- El importe de redacción del Proyecto presentado, así como de los trabajos previos de inspección abonados por la Comunidad de Propietarios de Parque Principado, será descontado, según los porcentajes antes señalados, previa presentación de la factura de pago, del total de sus obligaciones económicas.
- El Ayuntamiento de Siero, una vez aprobado el proyecto, liquidará a la Comunidad de Propietarios de Parque Principado e Ikea las cuotas provisionales que les corresponden según los porcentajes señalados.

El Ayuntamiento de Siero no procederá a la adjudicación del contrato de obras sin la previa expedición y recepción por los interesados de la citada carta de pago.

- 6.º El período de vigencia de este Convenio se extenderá desde la fecha de su firma hasta que transcurra el plazo de garantía de las obras y finalice la tramitación administrativa del expediente con la liquidación definitiva de las mismas, que en cualquier caso no podrá ser superior a 4 años, no procediendo prórroga ni modificación alguna.

Serán causas de resolución del Convenio la inejecución de la obra proyectada y aprobada en el plazo de cuatro años desde la firma del convenio, procediendo en su caso, la devolución del importe que se hubiese anticipado por las partes, así como el resto de causas contempladas en el artículo 51 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

- 7.º El contenido del presente Convenio será inscrito en el Registro de Planeamiento del Principado de Asturias.

Anexos

Se acompañan al presente convenio los siguientes anexos:

1.º Plano de la infraestructura actual de saneamiento objeto de este Convenio con identificación de la que es de titularidad municipal (marcada con raya continua azul) y las de titularidad de Parque Principado (marcada en rojo) e Ikea (marcada en verde).

2.º Plano general de toda la infraestructura de saneamiento que será de propiedad municipal una vez finalizada correctamente la obra y recibida conforme a lo previsto en la estipulación 3.ª

Y para que así conste, las partes firman y rubrican el presente Convenio, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba mencionados.»

Siero, a 21 de noviembre de 2022.—El Alcalde-Presidente.—Cód. 2022-08895.

