

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN ENTRE LA  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA RAD-1 Y EL  
ILMO. AYUNTAMIENTO DE GALINDO Y PERAHUY PARA LA  
COLABORACIÓN EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA  
URBANIZACIÓN Y DE DETERMINADOS SERVICIOS

En Galindo y Perahuy, a...

REUNIDOS

De una parte, don FRANCISCO JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ DEL CAMPO, provisto de DNI núm. ..., en su condición de Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Galindo y Perahuy (en adelante, el Ayuntamiento), y en nombre y representación del mismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 21.1, b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, expresamente facultado al efecto mediante Acuerdo Plenario de fecha..., cuya certificación se une a este documento,

Comparece asistido por doña MARÍA LUISA FERNÁNDEZ CUADRADO, Secretaria-Interventora municipal, que da fe,

1 \_\_\_\_\_

Y de otra, doña MONTSERRAT CORRAL PÉREZ, con DNI..., como Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la urbanización LA RAD-1, (en adelante, la Comunidad) expresamente facultada al efecto mediante acuerdo de la Junta de Propietarios celebrada el día..., cuya certificación se une a este documento,

Reconociéndose capacidad jurídica y de obrar suficiente para el Convenio que desean suscribir

MANIFIESTAN

- I. La urbanización La Rad-1 se corresponde con el Sector W1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Galindo y Perahuy, cuyo Plan Parcial fue aprobado el día 10-5-1977. El proyecto de urbanización fue aprobado el 30-7-1981 y las obras fueron finalizadas hacia 1982.

- II. El promotor de la urbanización, una vez ejecutadas las obras, no cumplió con su obligación de comunicar al Ayuntamiento la finalización de aquéllas ni de entregarlas a éste. Tampoco se hizo cargo de su reparación, mantenimiento ni conservación, funciones que han sido ejercidas desde entonces y hasta ahora por la Comunidad de Propietarios.
- III. El promotor de la urbanización tampoco cumplió con la obligación de formalizar la cesión al Ayuntamiento de viales, espacios libres y parcelas dotacionales, inmuebles que son en la actualidad elementos comunes de la urbanización.
- IV. Aun cuando la conservación de la urbanización y la prestación de los servicios públicos han sido en su mayor parte ejercidas por la Comunidad, en la posición del promotor, el Ayuntamiento ha venido colaborando con ella mediante la subvención a la prestación del servicio de alumbrado de calles, el mantenimiento de la estación depuradora de aguas residuales, y la recogida de residuos urbanos.
- V. El artículo 68 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece que, una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, con las siguientes excepciones:
  - a) La conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponde a sus entidades prestadoras, salvo si la legislación sectorial prevé otro régimen.
  - b) El Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, con objeto de que colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito.
- VI. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 207.1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL), una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. El apartado 2º del mismo artículo exige de manera inexcusable perfeccionar la cesión de dichos terrenos a favor del Ayuntamiento, cuando la misma no haya tenido lugar previamente mediante la aprobación de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística, instrumentos que, en el caso de la Urbanización La Rad-1, no han sido tramitados.

Dicha cesión, con arreglo a la legislación urbanística vigente, se efectuará a título gratuito, debiendo estar los terrenos objeto de cesión libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

- VII. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 208.3,b) del citado Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la firma del convenio determina 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 y a las reglas específicas que en el mismo precepto se establece.
- VIII. En consecuencia, ambas partes desean, sin perjuicio de la entrega y recepción de la urbanización y de los terrenos de titularidad pública, determinar los derechos y obligaciones de cada una de ellas en relación con la conservación de aquélla y la prestación de los diferentes servicios públicos municipales.

Por lo expuesto

CONVIENEN

*Primero. OBJETO DEL CONVENIO.*

El presente convenio de colaboración tiene por objeto fijar las bases y regular los compromisos que asumen el Ayuntamiento de Galindo y Perahuy y la Comunidad, y una vez constituida, la Entidad Urbanística de Conservación La Rad-1, a fin de articular la contribución y auxilio municipales a la ejecución por la Entidad de sus competencias de conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

*Segundo. CESIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A VIALES, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DEMÁS DOTACIONES PÚBLICAS.*

1. Con la firma del presente Convenio, y para dar cumplimiento a la obligación de cesión de los terrenos destinados a viales, espacios libres públicos y demás dotaciones públicas previstos en el planeamiento municipal, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización La Rad-1 se

obliga a efectuar, si fuera necesario y a requerimiento formal del Ayuntamiento, y contando al efecto con los correspondientes acuerdos de la Junta de Propietarios, cuantas gestiones sean precisas para la formalización y perfeccionamiento de dicha cesión, a título gratuito y con el carácter de libres de cargas, gravámenes y ocupantes, para la afección de dichos terrenos al destino público y la inscripción de los mismos a nombre del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad.

2. En orden a garantizar la efectividad de dicha cesión, tal compromiso podrá comprender, con ánimo enunciativo pero no limitativo, y a costa de la Comunidad de Propietarios, cualquiera de las siguientes actuaciones:
  - La desafectación de elementos comunes y la práctica de cuantas segregaciones o modificaciones hipotecarias procedan para la determinación registral de las fincas objeto de cesión, incluyendo los trámites y modificaciones previas a efectuar en el Catastro Inmobiliario, todo ello con vistas a la formalización con el Ayuntamiento del acta administrativa de cesión contemplada en el artículo 30.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en los términos previstos en el artículo 2 del mismo cuerpo legal.
  - La promoción y gestión, en su caso, del correspondiente Proyecto de Normalización.
  - Cualquier otro trámite exigido por el Registro de la Propiedad para la plena efectividad de las cesiones obligatorias con la consiguiente inscripción en el citado Registro.
  
3. Si, transcurridos tres (3) meses desde el requerimiento citado en el punto 1 de esta cláusula la Comunidad no hubiere realizado ninguna de las actuaciones anteriores, el Ayuntamiento podrá, de oficio y a costa de aquélla, promover el Proyecto de Normalización citado en el punto anterior, o adoptar cualquier otra medida que considere conveniente para la formalización y perfeccionamiento de la cesión de los suelos destinados a viales, espacios libres y dotaciones públicas.

*Tercero. CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN LA RAD -1.*

A los efectos prevenidos por el artículo 208.3,b) RUCyL, y de acuerdo con lo previsto por el artículo 193 del mismo Reglamento, la Comunidad consiente en que el Ayuntamiento inicie de oficio el procedimiento de constitución de la

Entidad Urbanística Colaboradora para la Conservación de la Urbanización La Rad-1 (EUC La Rad-1).

*Cuarto. OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE GALINDO Y PERAHUY.*

En los términos que se detalla a continuación, 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) *Alumbrado público.* Comprende el consumo, el mantenimiento, reparaciones y conservación de las instalaciones, la financiación de la sustitución de lámparas, así como la vigilancia de su correcto funcionamiento. Se 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 las parcelas de equipamientos del Ilmo. Ayuntamiento de Galindo y Perahuy.
- 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. Se incluye la limpieza de la red viaria.
- c) *Red de abastecimiento de agua potable.* El suministro de agua potable es un servicio de titularidad municipal, exigiendo 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.

Comprende la reparación de todas las fugas que surjan en la red general de abastecimiento de agua, incluidas las derivaciones que van hasta el límite de cada una de las parcelas, así como de todas las llaves, válvulas y otros elementos que existen en la red.

Corresponderá al Ayuntamiento a partir de la ejecución de la nueva red de abastecimiento, en los términos previstos en la cláusula quinta.

- d) *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.

Comprende la reparación y mantenimiento de toda la red de saneamiento, incluida la EDAR.

- e) *Recogida de residuos urbanos*. El servicio de recogida de basuras es un servicio de titularidad municipal, exigiendo 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

Comprende el mantenimiento y reposición en su caso de contenedores, distinguiéndose:

- Contenedores de recogida de basuras domésticas: serán contenedores de las mismas características que los del resto del 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 Excmá. Diputación de Salamanca.

*Quinto. OBLIGACIONES DE LA EUC LA RAD-1.*

Corresponderá a la Comunidad de Propietarios del Sector W1 y, una vez constituida, a la **Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización "La Rad -1"**, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos de titularidad municipal que a continuación se expresa, 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. Se entenderá como mobiliario urbano los siguientes elementos: farolas destinadas al alumbrado de los espacios libres, 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 considere como mobiliario urbano debido a sus características.
- b) *Piscinas e instalaciones deportivas y recreativas*. Comprende la gestión y el mantenimiento, incluyendo en éste la reposición del material y el equipamiento.

- c) *Alumbrado público.* Sustitución de las lámparas de las farolas de alumbrado exterior. Se 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 las parcelas de equipamientos del Ilmo. Ayuntamiento de Galindo y Perahuy.

*Sexto. ESPECIAL REFERENCIA A LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.*

1. Los propietarios integrados en la Comunidad, y una vez constituida, en la EUC, manifiestan su conformidad con el estado en que se halla la red de abastecimiento de agua domiciliaria, de manera que se comprometen a no formular reclamación alguna en relación con su funcionamiento antes de que se ejecute la nueva red a que se refiere el párrafo siguiente.
2. El Ayuntamiento comenzará, en el plazo máximo de tres meses contados desde la entrada en vigor del presente convenio, una nueva red de abastecimiento de agua domiciliaria, comprometiéndose a aportar el cincuenta por ciento (50 %) de su coste definitivo.
3. Una vez la nueva red entre en funcionamiento, la red actualmente existente quedará como red separativa de riego, y de su conservación se hará cargo la EUC hasta la expiración del presente convenio o de sus eventuales prórrogas o renovaciones.

7

*Séptimo. VIGENCIA Y EXTINCIÓN DEL CONVENIO.*

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 208.3 RUCyL el presente convenio tendrá una duración de DIEZ (10) AÑOS, contados de la publicación de la aprobación definitiva del presente convenio en el Boletín Oficial de Castilla y León.
2. El convenio podrá ser renovado por periodos sucesivos de idéntica duración, de mutuo acuerdo por las partes manifestado con al menos seis meses de antelación a su expiración
3. Una vez transcurrido el plazo de vigencia señalado o el de sus renovaciones, procede su resolución, asumiendo el Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de la urbanización, dotaciones y servicios en su totalidad.

*Octavo. GASTOS.*

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 la Comunidad.

*Noveno. INTERPRETACIÓN DEL CONVENIO.*

El Ayuntamiento de Galindo y Perahuy se reserva la facultad de interpretar el presente Convenio y de resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, previa audiencia de la Comunidad.

Y para que así conste firman el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.