

CONVENIO URBANÍSTICO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAS DE LOS INFANTES

En Salas de los Infantes, a ____ de _____ de 201__

REUNIDOS

De una parte, **Doña Marta Arroyo Ortega**, Alcaldesa-Presidente de la Corporación municipal de Salas de los Infantes, cuyas circunstancias personales no se reseñan por ser públicas y notorias y estar exceptuado en razón al cargo con que actúa.

Y de otra, **Don Ignacio Porrás Ortiz con DNI 51577047-F, y Don Fernando Porrás Ortiz, con DNI 51582047-Q**, mayores de edad, en su calidad de administradores solidarios de "Parque Lara" S.L. con C.I.F. B-28492148 y domicilio a estos efectos en calle Santa Leonor nº37, 28037 Madrid.

Comparecen ante mí **Don José Luis Miguel Angulo**, en calidad de Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Salas de los Infantes, que comparezco a los meros efectos de prestar fe pública al presente documento.

INTERVIENEN

La primera en la expresada condición de Alcaldesa-Presidenta del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAS DE LOS INFANTES, -en adelante, el Ayuntamiento-, cuya representación ostenta por suscribir este documento en su nombre en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1, apartados b) y j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y demás normas concordantes.

Don Ignacio Porrás Ortiz con DNI 51577047-F, y Don Fernando Porrás Ortiz, con DNI 51582047-Q, mayores de edad, actúan en nombre y representación de "Parque Lara" S.L. con C.I.F. B-28492148 y domicilio a estos efectos en calle Santa Leonor nº37, 28037 Madrid.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la suscripción de este documento y a tal efecto.

EXPONEN

- I. Que para la ordenación urbanística en Salas de los Infantes están vigentes las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Junta de Castilla y León en fecha 6 de Abril de 1998 (en adelante NNSS).
- II. Que las NNSS recogieron e hicieron suyo el Plan Parcial "Parque Lara" aprobado definitivamente en fecha 12 de noviembre de 1984.
- III. Que "Parque Lara" S.L., representada por los Sr. Porrás Ortiz, es propietaria de los terrenos incluidos en el Plan Parcial "Parque Lara" en Ejecución de las NNSS de Salas de los Infantes.

- IV. Las Normas Subsidiarias establecen las determinaciones correspondientes al Plan Parcial Parque Lara.
- V. Que el Ayuntamiento, necesitaba 5.280 m² de suelo para su cesión a la Junta de Castilla y León con el fin de hacer un Equipamiento Sanitario, para satisfacer el interés general de los ciudadanos de Salas de los Infantes.
- VI. Que Parque Lara S.L. firmó un anterior Convenio con fecha 23 de junio de 2009 en el que se comprometía a una cesión anticipada del suelo en el Plan Parcial Parque Lara correspondiente a los 5.280 m² que necesita el Ayuntamiento, como Sistema General de Equipamiento.
- VII. Que dicha cesión se hizo efectiva mediante escritura notarial firmada el 18 de noviembre de 2010 ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid Don Rodrigo Tena Arregui.
- VIII. La cesión estaba condicionada mediante el Convenio anterior, a la aprobación de unos nuevos parámetros urbanísticos del Plan Parcial Parque Lara.
- IX. Que dichos parámetros urbanísticos se iban a hacer efectivos mediante el Plan General de Ordenación Urbana y ante la imposibilidad de su aprobación en este momento, se realiza la siguiente firma del presente Convenio.

1. OBJETO DEL CONVENIO

El objeto del presente Convenio Urbanístico es el de servir de instrumento para el objetivo de interés público de **consecución de terrenos con los parámetros urbanísticos adecuados para su cesión efectiva a la Junta de Castilla y León con el fin de hacer un Equipamiento Sanitario**, para satisfacer el interés general de los ciudadanos de Salas de los Infantes.

Para ello se toma como referencia y antecedente del presente Convenio la ***Modificación Puntual de Plan Parcial para Reordenación de Usos*** de los usos característicos de los terrenos donde se pretende la ubicación del nuevo Equipamiento Sanitario para que pasen de Uso Residencial a Uso Dotacional.

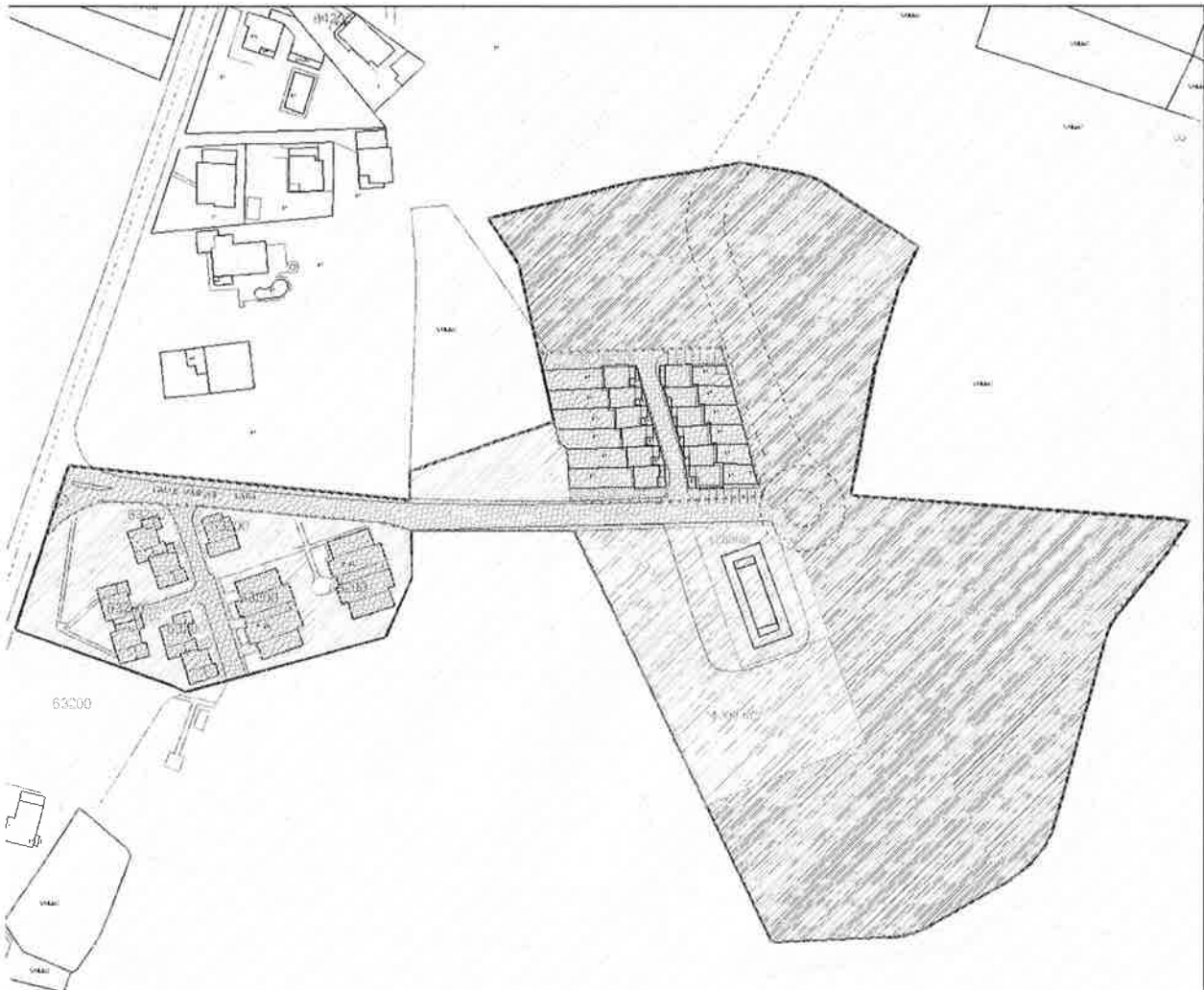
Además, los citados terrenos han de estar libres de cargas y gravámenes, ***eliminado una servidumbre actual de paso*** por una zona aún propiedad de Parque Lara SL. Ha de finalizarse la cesión gratuita de los terrenos reservados para dotaciones, el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento del Plan Parcial y la Urbanización correspondiente de las Fases ya ejecutadas.

1.1 MODIFICACIÓN DE LOS USOS CARACTERÍSTICOS

Se han concertado los nuevos parámetros urbanísticos del Plan Parcial Parque Lara, que, de conformidad con la legislación en vigor, han sido necesarios para su incorporación al planeamiento vigente mediante la realización de las siguientes actuaciones fundamentales:

- 1ª) La ***Modificación del Plan Parcial Parque Lara*** para llevar a cabo dicha actuación aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en fecha XX de xxxxxxxx de 2014 y publicado dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León el XX/XX/2014.

2ª) Su tramitación y aprobación en la que únicamente se ha incluido la modificación en lo relativo a la *ORDENACIÓN DE USOS* con un cambio a Uso Dotacional de los 5.280 m² de suelo residencial cedidos a la Junta de Castilla y León con el fin de hacer un Equipamiento Sanitario, para satisfacer el interés general de los ciudadanos de Salas de los Infantes.



PROPUESTA DE USOS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PP "PARQUE LARA"

E: 1/ 2000

—	Superficie de PP "Parque Lara"	43387,5 m ²
- - -	Superficie de terrenos sin edificar	30344 m ²
▨	Espacio libre público	3200 m ²
▨	FASE 0	
▨	FASE I	
▨	FASE II	
▨	Uso dotacional I (Equipamiento)	1280 m ²
▨	Uso dotacional II	4000 m ²
▨	FASE III: Uso residencial	
—	Aprovechamiento Urbanístico	15.234,20m ²

Artículo 1.2.1. (del Pl. Parcial)

Condiciones de Volumen

- | | |
|---------------------------------------|--|
| a) <u>Tipología Urbana</u> | Vivienda aislada, pareada, agrupada y bloque abierto |
| b) <u>Alturas máximas edificables</u> | 2 plantas en viviendas aisladas, pareadas y agrupadas
4 en bloque abierto |
| c) <u>Edificabilidad máxima</u> | 1,36 m ³ /m ² |
| d) <u>Densidad máxima</u> | 37,5 Viv / Ha |

Superficie Total	43.387,50 m²
Número máximo de Viviendas	303 Viviendas
Número total de Viviendas aprobadas	163 Viviendas
Fase 0	39 Viviendas (ejecutadas previas al P.P.)
Fase I	12 Viviendas ejecutadas
Fase II	0 Viviendas
Fase III	112 Viviendas pendientes de ejecutar
Terrenos restantes - aprovechamiento urbanístico de 15.234,20 m²	

Artículo 1.5.1 (del Pl. Parcial)

Dotaciones según la Ley del Suelo

Según el artículo 13 de la Ley del Suelo y 45 del Reglamento de Planeamiento

- | | |
|---|---|
| a) <u>Zonas Verdes</u> | 18 m ² / Vivienda y > 10% del total de la superficie |
| b) <u>Centros Culturales y Docentes</u> | 10 m ² / Vivienda |
| c) <u>Servicios de interés público y social</u> | 2 m ² / Vivienda |
| d) <u>Aparcamientos</u> | 1 plaza / 100 m ² de Edificación |

RESERVAS DE SUELO del PLAN PARCIAL "PARQUE LARA"

		Modificación Plan Parcial Parque Lara			
DOTACIONES	<i>Servicios de interés público y social</i>	<i>Equipamiento</i>	1.280,00	m ²	
	<i>Centros Culturales y Docentes</i>	<i>Equipamiento</i>	4.000,00	m ²	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	<i>Zonas Verdes</i>		3.200,00	m ²	Ejecutados
			1.138,75	m ²	Pendientes

1.2 ELIMINACIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE PASO

Se han concretado, mediante el presente Convenio, la forma de materialización de los deberes urbanísticos del urbanizador, regulados en el artículo 48 del Decreto 22/2004 - Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para tal fin, se tiene en cuenta el artículo 204 del citado Reglamento en el que se dice que "el pago de los gastos de urbanización puede satisfacerse de forma total o parcial mediante la cesión de terrenos edificables o de aprovechamiento, en ambos casos de valor equivalente, cuando así se acuerde entre el Ayuntamiento y los afectados".

La urbanización, una vez ejecutada, pasará a ser recepcionada por el Ayuntamiento eliminándose la servidumbre y pasando a ser vía pública del sistema general de la localidad.

Y estando ambas partes en conformidad con lo expuesto, deciden, pues, llevar a cabo el presente CONVENIO URBANÍSTICO con sujeción a las siguientes:

2. ESTIPULACIONES

Estipulación Primera URBANIZACIÓN

Es un deber de los propietarios la cesión gratuita al municipio de los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales.

Se acuerda en este Convenio que:

- *El Ayuntamiento asume la ejecución y gastos correspondientes de las obras restantes de urbanización de la parte del Plan Parcial ya ejecutada (Fase 0 y Fase I de la actual Modificación del Plan Parcial Parque Lara), debido al largo tiempo transcurrido de más de 30 años desde la aprobación del Plan Parcial y entendiendo que así mejor conviene a la funcionalidad de la urbanización.*
- *El canon correspondiente a los gastos de urbanización pendiente por parte de la Urbanizadora se satisface mediante la cesión de los terrenos edificables objeto de la consecución del presente Convenio dentro de las determinaciones del artículo 204 - Pago en terrenos de los gastos de urbanización del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL).*

Se trata de un pago de los gastos de urbanización por parte del Ayuntamiento a cambio de la cesión de terrenos edificables y de aprovechamiento acordado entre el Ayuntamiento y Parque Lara SL mediante el presente Convenio.

Posteriormente, una vez terminada la ejecución de las obras por parte del Ayuntamiento, y según el artículo 206, la recepción de la urbanización se realiza conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

Estipulación Segunda CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

El artículo 16.1.b del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (última actualización publicada el 27/06/2013) establece que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere ese texto normativo.

El Art. 438 2. del RUCYL prescribe que los convenios urbanísticos de gestión en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento mediante el pago en efectivo de una cantidad sustitutoria, deben incluir una valoración practicada por un técnico municipal y respetar lo dispuesto en los artículos 368 a 382 en cuanto al destino y enajenación de los patrimonios públicos de suelo.

La Instrucción técnica urbanística 1/2007 emitida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León admite la sustitución de la cesión de suelo por la entrega de su equivalente en dinero, si se acredita la imposibilidad de ceder parcelas edificables destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.

Se trata de hacer efectiva la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento y en este caso, su equivalente en dinero, por parte de Parque Lara SL con un valor acordado con el Ayuntamiento mediante la cesión de terrenos edificables para Equipamiento Sanitario y su aprovechamiento.

Estipulación Tercera DETERMINACIÓN DE LAS PRESTACIONES SINALAGMÁTICAS QUE CONSTITUYEN EL OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO

Las estipulaciones *Primera* y *Segunda* se ejecutarán mediante la compensación con el exceso de cesión de equipamiento que Parque Lara S.L asume mediante la puesta a disposición del Ayuntamiento de los 5.280 m² para el nuevo Equipamiento Sanitario.

- A. La superficie obligatoria de cesión para equipamiento correspondiente según la aprobación del Plan Parcial Parque Lara es de 1.956,00 m². Se acuerda mediante el presente Convenio una cesión a mayores de 3.324,00 m² de suelo para equipamientos (1.458,27 m² edificables según valoración adjunta), lo que da un total de 5.280 m² para el nuevo Equipamiento Sanitario y su aprovechamiento correspondiente.
- B. El 10% del aprovechamiento medio del sector que se establece en la Plan Parcial, es de 2.071,77 m² del aprovechamiento lucrativo del uso predominante.
- C. Se acuerda que: el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento se hace mediante el pago efectivo de una cantidad sustitutoria que se ve compensada con los terrenos edificables para el Equipamiento Sanitario de acuerdo con el artículo 438.2 del RUCYL.
- D. Se monetiza y compensa, mediante el presente convenio:
 - El aprovechamiento de cesión obligatoria
 - El exceso de superficie de cesión para dotaciones
 - El exceso de aprovechamiento de la parcela objeto de la cesión
 - Los gastos de urbanización

Las valoraciones se han cuantificado por la Arquitecto Técnico Doña *Beatriz Pinto Estrada*, en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad Tasación S.A., con fecha 17 de septiembre de 2014, según los informes de tasaciones adjuntos.

Y de conformidad con el artículo 94.3c) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y con el artículo 438.2c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en un anexo a este Convenio y se resumen en:

	<i>m²</i>	<i>m² EDIFICABLES</i>			
EXCESO de superficies DOTACIONES de cesión obligatoria	3.324,00 m ²	1.458,27 m ²	DOTACIONES	139,44 € /m ²	203.340,70 €
10% Cesión APROVECHAMIENTO OBLIGATORIO - Suelo Residencial	2.071,77 m ²	725,68 m ²	Res. PISO	128,57 € /m ² = 93.300,68 €	- 143.473,24 €
		181,42 m ²	Res. GARAJE	38,44 € /m ² = 6.973,78 €	
		396,24 m ²	Res. ADOSADO	109,03 € /m ² = 43.198,78 €	
Deficiencias Urbanización Parque Lara					- 23.234,02 €

Lo que da un saldo de 203.340,70 € a favor del Ayuntamiento y 166.707,26 € a favor de Parque Lara S.L. El saldo acreedor de 36.633,44 € a favor de Parque Lara SL se compensa mediante la firma del presente Convenito

Se respeta además lo dispuesto en los artículos 125 a 127 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 368 a 382 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en lo relativo a Patrimonio Público del Suelo.

Todo ello se entiende sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normas sobre procedimientos, potestades y competencias propias que incumben al Ayuntamiento, y sin perjuicio también en las normas relativas a las atribuciones propias de las demás Administraciones Públicas que resulten competentes.

3. OBLIGACIONES DE PARQUE LARA S.L.

Parque Lara S.L. asume las siguientes obligaciones:

1ª) Mantener la cesión de 4.845 m² de suelo en el Plan Parcial Parque Lara, que junto a los 435 m² cedidos con anterioridad, suman un total de 5.280 m²; con la finalidad de que la Administración, previos los trámites necesarios, pueda construir un Equipamiento sanitario. Dicha cesión al Ayuntamiento tuvo lugar ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid Don Rodrigo Tena Arregui cuyo título deberá ser adecuado conforme al presente Convenio y hacerse así efectiva.

2ª) Hacer efectiva la cesión del 10% de aprovechamiento obligatorio del Plan Parcial Parque Lara mediante el pago efectivo de una cantidad sustitutoria que se ve compensada con los terrenos edificables para el Equipamiento Sanitario de acuerdo con el artículo 438.2 del RUCYL.

4. OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SALAS DE LOS INFANTES

Con la firma y aprobación de este Convenio, el Ayuntamiento manifiesta su expresa consideración de que las actuaciones que el mismo comporta responden al interés público y social de la ciudad.

En consecuencia, el Ayuntamiento se obliga a colaborar en todo lo que sea necesario para su más pronta ejecución de lo pactado y, en especial, a lo siguiente:

1ª) Tramitar e impulsar todos los planes, proyectos, demás instrumentos técnicos, jurídico-administrativos y los distintos instrumentos de planeamiento que sean precisos para su buen fin, siempre que los mismos incorporen los parámetros que se adecuen a lo que se derive del presente Convenio.

2ª) La aprobación de la Modificación del Plan Parcial Parque Lara mediante el cual se modificarán los usos característicos de los terrenos donde se pretende la ubicación del nuevo Equipamiento Sanitario para que pasen a Uso Dotacional.

3ª) Ejecución subsidiaria de las obras de urbanización restantes objeto de valoración del informe técnico que obra en el expediente y satisfacción del canon de urbanización mediante la cesión terrenos edificables estipulado en el presente Convenio.

4ª) Recepción final de la urbanización una vez ejecutadas satisfactoriamente las obras, conforme a la legislación sobre contratación administrativa con lo que se eliminará la servidumbre actual de paso.

5. GESTIÓN URBANÍSTICA POSTERIOR

Corresponde al Ayuntamiento de Salas de los Infantes la posterior gestión urbanística de los terrenos y urbanizaciones cedidas y recepcionadas mediante el presente Convenio según normativa y ordenanzas en vigor.

6. OTROS COMPROMISOS

Ambas partes asumen el compromiso mutuo de actuar de buena fe y con la debida diligencia, colaborando entre sí en todo cuanto sea necesario, manteniéndose recíprocamente informados de todo cuanto esté relacionado con la ejecución y desarrollo del presente Convenio, y adoptando todas las medidas que estén a su alcance para la más pronta realización de los proyectos contenidos en el mismo, debiendo evitar todo aquello que pudiera entorpecer su viabilidad.

7. EFICACIA DEL CONVENIO

La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a su previo sometimiento a información pública por plazo de un mes y a su ratificación por el Pleno de la Corporación Municipal, así como a los demás requisitos que sean necesarios en garantía de su sometimiento a los principios de transparencia y publicidad pertinentes sobre la base del acuerdo sobre su oportunidad y conveniencia y sin que en ningún caso vinculen a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

El acuerdo de aprobación definitiva del mismo identificará a sus otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, y será publicado tras su firma en el Boletín Oficial correspondiente. En el caso de que el Ayuntamiento, en el ámbito de su competencia, no pudiera llevar a cabo el cumplimiento íntegro del presente Convenio Urbanístico se compensará a Parque Lara S.L. conforme a los mecanismos jurídicos vigentes, incluyendo la facultad de ejercer el derecho de reversión por la mercantil.

8. NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCIÓN

Este Convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se someterá a la legislación urbanística y demás normas de Derecho público administrativo de carácter imperativo que resulten de aplicación en todo lo relativo al ejercicio de potestades públicas.

Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas en el seno de la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez se haya agotado la vía administrativa.

Y para que conste y surta eficacia jurídica vinculante, en prueba de conformidad, las partes firman todas las páginas del presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.