



**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO  
AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL Y VICASA 2.000 S.L.,  
INVORMED S.L. Y ESTABLECIMIENTOS CACHO S.L.**

En Ciudad Real, a 25 de Septiembre de 2009.

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE:**

DON JUAN VICENTE CABALLERO DE LA CALLE, Alcalde por sustitución, del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

**Y DE OTRA PARTE:**

DON FRANCISCO SÁNCHEZ CABA, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Ciudad Real, calle Ramón y Cajal nº 1, 4º B y N.I.F. nº 5.592.363-M.

DON ANTONIO GALLEGO REGUILLO, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Ciudad Real, calle Ramon y Cajal nº 2, 2º, y N.I.F. 5.623.481-G.

Y DON GONZALO DÍAZ-CACHO GOMEZ-ROSO, mayor de edad, vecino de La Solana, calle Calero nº 8, 2º Pta. A y N.I.F. 52.135.695-P,

**INTERVIENEN:**

- DON JUAN VICENTE CABALLERO DE LA CALLE, en nombre y representación del Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real, en su condición de Alcalde por sustitución, según facultades que a su favor resultan de su nombramiento,
- DON FRANCISCO SÁNCHEZ CABA, en nombre y representación de VICASA 2.000 S.L., con domicilio en Ciudad Real, calle Ramón y Cajal, nº 1, 4º B, con C.I.F. B 13280466. Actúa en virtud de poderes conferidos en la escritura de constitución



otorgada el 26 de mayo de 1.998 ante el notario de Ciudad Real D. Alfonso Gómez-Morán Etchart, bajo el nº 1.463 de su protocolo.

- DON ANTONIO GALLEGO REGUILLO, en nombre y representación de INVORMED, S.L., con domicilio a estos efectos en Ciudad Real, calle Ramón y Cajal nº 2, 2º, y con C.I.F. nº B 13338744. Actúa en virtud de poderes conferidos en la escritura de constitución otorgada el 11 de julio de 2.001 ante el notario de Ciudad Real D. Alfonso Gómez-Morán Etchart, bajo el nº 1.502 de su protocolo.
- Y DON GONZALO DÍAZ-CACHO GÓMEZ-ROSO en nombre y representación de ESTABLECIMIENTOS CACHO S.L., con domicilio en La Solana, calle Calero nº 8, y con C.I.F. nº B 13025242. Actúa en virtud de poderes conferidos en la escritura otorgada el 12 de febrero de 1999 ante la notario de La Solana, Dª. Manuela Navarro Pérez, bajo el nº 98 de su protocolo.

Las partes, según intervienen, se reconocen mutuamente capacidad legal necesaria para suscribir el presente CONVENIO URBANISTICO y a tal fin

#### EXPONEN

- I. Que el Programa de Actuación urbanizadora que desarrolla el Sector del P.G.O.U. de Ciudad Real denominado S-MADR2 ha sido recepcionado.
- II. Que las sociedades VICASA 2000 SL, INVORMED SL y ESTABLECIMIENTOS CACHO SL son propietarias dentro del S-MADR-2 de las manzanas 4, 6 y 7 en la siguiente proporción:
  - La manzana 4 (M4) pertenece proindiviso y al 50 % a VICASA 2000 SL y a INVORMED SL.
  - La manzana 6 (M6) pertenece proindiviso a VICASA 2000 SL (un 39,06 %) e INVORMED SL (un 60,94 %).
  - La manzana 7 (M7) pertenece proindiviso a VICASA 2000 SL (un 51,59 %), a INVORMED (un 34,76 %) y a ESTABLECIMIENTOS CACHO SL (un 13,65 %).



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

### Urbanismo

III. Que existen iniciativas para la construcción de diversos edificios de uso terciario en la manzana M-4 del sector S-MADR2. Por otra parte, por la ubicación del ámbito, al este de la vía férrea que, como es sabido, discurre sobre un talud que obstaculiza parcialmente la visión desde el centro urbano, parece razonable que, para ganar relevancia, el volumen de los edificios que se pretenden alzar adquieran su visibilidad mediante un aumento en el número de las alturas permitidas por la normativa de aplicación.

Tales iniciativas, por su carácter renovador y de gran representatividad, pueden suponer una mejora sustancial de la imagen urbana de la ciudad, habida cuenta de la situación estratégica del ámbito que nos ocupa. El objeto de la propuesta es facilitar la instalación de sedes corporativas y hosteleras de alto nivel, segmento escaso hoy día en Ciudad Real, lo cual redundaría en la mejora de la economía local. De ahí el notable interés que puede reportar a la comunidad.

IV. Que, para el desarrollo de la operación, se presenta un documento técnico, que supone una serie de modificaciones en el sector S-MADR2. Estas modificaciones son las siguientes:

- Se incrementa la edificabilidad máxima en la parcela M-4 desde los actuales 9.242,40 m<sup>2</sup>t hasta 20.178,23 m<sup>2</sup>t, a través del traslado de 10.935,83 m<sup>2</sup>t edificabilidad no consumida en las manzanas M-6 y M-7 del mismo sector, sin que en ningún caso se agote o supere el aprovechamiento lucrativo máximo permitido por el Plan Parcial para todo el ámbito de actuación.
- Consecuentemente, la altura máxima de la parcela M-4 se aumenta.
- Se modifica la ordenanza reguladora y de aplicación en cuanto a la tipología, edificabilidad y usos de la ZOU.

V. La recalificación urbanística que conlleva esta actuación conlleva una mejora del producto inmobiliario. Lógicamente, la colectividad ha de beneficiarse de esa mejora inmobiliaria. En compensación de dicha mejora, el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real recibirá 1.093 m<sup>2</sup> por unidad de aprovechamiento y topología constructiva (UATC). Esta cesión se materializará en aprovechamiento lucrativo libre de cargas y al margen de las cesiones obligatorias y gratuitas a la administración actuante.

La cesión se realizará en una única parcela, ubicada prioritariamente en el sector S-MADR3 (cuya delimitación orientativa se adjunta) o, en su caso, en el sector S-MADR2 (cuya delimitación definitiva se adjunta).

VI. De conformidad con lo establecido en el 39.I del TRLOTAU, cualquier innovación de las determinaciones de los planes deberá ser establecida por la misma clase de plan y



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. En este caso concreto, el instrumento normativo era parte integrante de la alternativa técnica del P.A.U. que desarrolló el sector S-MADR-2, por lo que se le dio el cauce procesal del artículo 120 y siguientes del TRLOTAU, en relación con el 38 del mismo cuerpo normativo.

En base a cuanto antecede, las partes, de común acuerdo, formalizan el presente Convenio con arreglo a las siguientes:

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERA.- OBJETO.

El objeto del presente convenio consiste en facilitar en la M-4 del Sector MADR-2, la implantación de usos y edificios de uso comercial y/o terciario avanzado, de escasa representación en el actual mercado inmobiliario de la ciudad, ejerciéndose en fundamento de tres actuaciones:

1ª ACTUACIÓN.- Traslado de 10.935,83 m<sup>2</sup>t de edificabilidad no consumida en las manzanas M-6 (5.244,30 m<sup>2</sup>t) y M-7 (5.691,53 m<sup>2</sup>t) del Sector MADR-2 a la manzana 4 del mismo Sector.

2ª ACTUACIÓN.- Aumento del número de plantas hasta un máximo de 14 y una altura máxima de cornisa de 50 metros.

3ª ACTUACIÓN.- Modificación de la Ordenanza reguladora de aplicación en cuanto a tipología, edificabilidad y usos de la ZOU, facilitando la implantación de usos comercial, terciario avanzado y hostelero en la M-4.

En consecuencia, es condición esencial y sustancial para la validez de este Convenio la aprobación de las tres actuaciones descritas en esta estipulación.

#### SEGUNDA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL.

La adopción de las adaptaciones necesarias para la correcta ejecución y desarrollo de las parcelas mencionadas integradas en el ámbito de actuación del sector S-MADR2, se producen a instancia de parte e implica una serie de incidencias casuísticas que pueden



surgir a lo largo de la tramitación, que pueden acarrear la imposibilidad material para cumplir los compromisos en plazos razonables, extremo éste, cuyas consecuencias respecto del posible incumplimiento de la programación en ningún caso serán asumidas por este Ayuntamiento.

La propuesta que se interesa es la de realizar un traspaso de edificabilidad de dos parcelas, M6 y M7, a una tercera M-4. Dichos compromisos se concretan en la tramitación e impulso del documento de Modificación del PP del S-MADR2, con los siguientes parámetros básicos:

- 1.- Traslado de 10.935,8 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de edificabilidad máxima hasta 20.178,23 m<sup>2</sup><sub>t</sub> en la manzana M-4.
- 2.- Modificación la ordenanza reguladora de aplicación en cuanto a tipología, edificabilidad y usos de la ZOU, facilitando la implantación de usos terciarios y hosteleros en edificios de hasta 14 plantas y 50 metros de altura máxima.

El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real se compromete a impulsar la tramitación del procedimiento que corresponda a los instrumentos técnicos necesarios para la consecución de lo convenido.

### **TERCERA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR LOS PROMOTORES.**

De las plusvalías estimadas que genera esta actuación, se cederá al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real 1.093 m<sup>2</sup> por unidad de aprovechamiento y topología constructiva (UATC). Lógicamente, esta cesión se materializará en aprovechamiento lucrativo libre de cargas y al margen de las cesiones obligatorias y gratuitas a la administración actuante.

El mencionado aprovechamiento lucrativo se ubicará prioritariamente en el sector S-MADR3 o, en su caso, en el sector S-MADR2. Si en los plazos previstos, los promotores no pudieran realizar la cesión de los 1.093 m<sup>2</sup> en el S-MADR3 ó en el S-MADR2, el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real percibirá, en concepto de indemnización, la cantidad de 792.847,68 euros.

La entrega o cesión de suelo urbanizado se realizará en los siguientes términos:

- A. La entrega de suelo al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real se concretará en 1.093 m<sup>2</sup>/t en el Sector S-MADR3, de uso industrial o terciario, mediante la entrega de una



única parcela, con la misma edificabilidad que el resto de las manzanas lucrativas del Sector MADR-3.

- B. La elección de la parcela y su ubicación será negociada por ambas partes y se concretará dentro del Proyecto de Reparcelación que se presente del S-MADR-3.
- C. Si no pudiera realizarse la entrega de suelo en el Sector MADR-3, los promotores entregarán una parcela en el Sector MADR-2.
- D. La entrega de la parcela al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real se formalizará en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la aprobación firme en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación del Sector S-MADR-3.
- E. De no producirse la inscripción en el Registro de la Propiedad ni la recepción provisional del S-MADR-3 en el plazo máximo de cinco años a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del traslado de edificabilidad, del aumento de altura y del uso comercial y/o terciario avanzado a la manzana 4 del Sector MADR-2, los promotores deberán sustituir la entrega de la parcela en el Sector MADR-3 por una parcela de igual superficie en el Sector MADR-2.
- F. En caso de ser materialmente imposible la entrega de la parcela en el Sector S-MADR-3 o en el S-MADR-2, los promotores entregarán al Excmo. Ayuntamiento la cantidad de 792.847,68 euros en metálico, en concepto de indemnización.
- G. Los gastos e impuestos necesarios hasta la inscripción de la parcela a favor del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real serán de cuenta exclusiva de los promotores. El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), si lo hubiera, será asumido por los promotores. A efectos del IVA, el valor de la parcela será el valor fijado en el Programa del PP del Sector S-MADR-3 o del S-MADR-2.

Los promotores se obligan igualmente a impulsar el desarrollo del Convenio y a presentar la documentación necesaria para la tramitación de la modificación del Plan Parcial del Sector S-MADR-2 en el plazo máximo de dos meses a contar desde la ratificación del Convenio por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

#### **CUARTA.- RETRASO EN LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE URBANÍSTICO**

Si la tramitación del expediente urbanístico se alarga en el tiempo por encima de plazos razonables por causa no imputables a los promotores, éstos podrán desistir del Convenio, siempre y cuando se den las circunstancias del artículo 90 y 91 de la LRJPAC, al objeto de dar a la manzana 4 cualquier otro uso previsto en las actuales Ordenanzas.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

### QUINTA.- TRAMITACIÓN

La tramitación del presente Convenio Urbanístico, se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de La Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004, en sus artículos 11, 12 y 13.

Las partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente convenio urbanístico, por cuadruplicado ejemplar, en Ciudad Real, a veinticuatro de Septiembre de dos mil nueve.

EL ALCALDE POR SUSTITUCIÓN,

Fdo.: Juan Vicente Caballero de la Calle

POR LOS PROPIETARIOS:

Fdo.: Francisco Sánchez Caba, en representación de VICASA 2.000 S.L.

Fdo.: Antonio Gallego Reguiló, en representación de INVORMED, S.L.,

Fdo.: Gonzalo Díaz-Cacho Gómez-Roso, en representación de ESTABLECIMIENTOS CACHO S.L.