



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL Y DIOTAL S.L.
COMO URBANIZADOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
"UEALB-2" DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL.**

En Ciudad Real, a 27 de octubre de 2003.

REUNIDOS :

De una parte **D^a MARÍA JOSÉ MIRALLES PASTOR**, con D.N.I. 3.479.4371-V y domicilio en la localidad de Alcázar de San Juan en c/ Álvarez Guerra nº 15, bajo .

Y de otra, **D. FRANCISCO GIL-ORTEGA RINCÓN**, Ilustrísimo Señor Alcalde de Ciudad Real..

INTERVIENEN:

D. FRANCISCO GIL-ORTEGA RINCÓN, en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo.. Ayuntamiento de Ciudad Real y D^a MARÍA JOSÉ MIRALLES PASTOR, en nombre y representación legal que ostenta de **la SOCIEDAD DIOTAL S.L.**, otorgada mediante Escritura Pública el día 25 de Septiembre de 2.001 ante la Ilustre Notaria de Alcázar de San Juan D^a María Victoria Valiente de Rafael, actuando en su condición de Administradora Unica y representante, con domicilio a efecto de notificaciones en la localidad de Ciudad Real en la calle Juan II nº 3, Bajo. C.P. 13.001

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para contraer obligaciones en la respectiva calidad con la que intervienen:



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

MANIFIESTAN:

Primero.- La actuación urbanizadora de la Unidad de Ejecución " UEALB-2" del suelo urbano del P.G.O.U. de Ciudad Real, pretende realizar la ejecución de dicho ámbito a través de la gestión indirecta mediante concesión a un urbanizador. En nuestro caso, el agente urbanizador es DIROTAL S.L.

La actuación en suelo urbano requiere la previa o simultánea cobertura de una ordenación pormenorizada, en la medida en que la ejecución urbanística programada se deberá llevar a cabo con las determinaciones que en aquella se contienen. En la presente actuación, de conformidad al art. 97.1 c) y 109 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Ley 2/ 1998, 4 de Junio - en adelante LOTAU) y en el Art. 3.3.2. de las Normas Urbanísticas P.G.O.U. de Ciudad Real, la Unidad de Ejecución UEALB-2 viene ya delimitada y ordenada urbanísticamente.

La extensión de la unidad de ejecución UEALB-2 es de 74.489,00 m², a determinar definitivamente en el Proyecto de Reparcelación, siendo primordial el hecho de pertenecer la totalidad de las propiedades de la Unidad de Ejecución mencionada a los propietarios impulsores del Programa de Actuación Urbanizadora UEALB-2, en los siguientes porcentajes, que igualmente se determinarán en el Proyecto de Reparcelación:

Los porcentajes iniciales de aportación de los propietarios de los terrenos que componen la UEALB.2 son los siguientes:

* EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL.....	1.117,88 m ² 1,50%
* DIROTAL S.L.	34.781,63 m ² 45,19 %
* FAMILIA CABALLERO	13.630,09 m ² 18,30 %



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

* FAMILIA CASTELLANOS- CUEVAS	4.000,00 m ² 5,37 %
* FAMILIA BARREDA-DIEZ BALDEÓN.....	8.566,98 m ² 11,50%
* HNAS. FERNÁNDEZ.....	7.061,00 m ² 9,48 %
* FAMILIA PEÑALTA	6.449,30 m ² 8,66 %

Esta circunstancia tiene como consecuencia que DIROTAL S.L. solicite la pretensión de adquirir la condición de URBANIZADOR para ejecutar la Actuación mediante GESTIÓN INDIRECTA y proceder a la Urbanización de la Unidad de Ejecución UEALB-2 del área de reparto AS2 del suelo urbano del vigente P.G.O.U. de Ciudad Real.

El URBANIZADOR DIROTAL S.L. siendo uno de los propietarios de los terrenos (en base a contratos privados de compraventa) de la presente Unidad de Ejecución y habiendo llegado a un acuerdo con el resto de los propietarios, ha propuesto el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, mediante la formulación de los instrumentos urbanísticos que la componen, esto es: Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica junto con el Proyecto de Reparcelación , con el objetivo de ser adjudicatario .

Segundo.- El Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución "UEALB2" del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real que se formula, viene determinado por normas de carácter general y por las propias que se derivan de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, especialmente las referentes al suelo urbano y se constituye como marco



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

urbanístico estable mediante el que se gestionará el área de suelo objeto de esta programación.

La presentación del Programa de Actuación Urbanizadora responde a una iniciativa de la totalidad de propietarios de la unidad de ejecución con el fin de materializar su aprovechamiento al que tienen derecho, a través de la materialización de la Ordenación establecida en el ámbito mediante el establecimiento de la tipología UAS2 siendo el uso RAIS, junto con las ampliaciones previstas para viales y la zona verde. Recogiendo en la Reparcelación final los acuerdos pactados entre los propietarios, tanto en superficies netas de adjudicación-aprovechamientos, como en cargas urbanísticas (se adjuntan en la Proposición Jurídico-Económica los diferentes acuerdos pactados).

Esta iniciativa de DIROTAL S.L. debemos encuadrarla dentro del impulso que la Administración Pública actuante debe promover en aras de la participación de la iniciativa privada, sea o no propietaria del suelo contenido en el ámbito de actuación. En este sentido, no sólo el artículo 4 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998 (LRSV), de 13 de Abril), viene a permitir la actuación privada en la gestión del planeamiento, sino que la misma LOTAU en su artículo 8 dice: *" En la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación territorial y urbanística, la Administración actuante deberá fomentar, y en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por ellos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa"*. Posteriormente, continua el mismo artículo argumentando que la promoción de la urbanización y la adjudicación de la ejecución son derechos que corresponden a cualquier persona.

Así, la actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse en base a dos regímenes, es decir, de forma directa o indirecta. En la gestión indirecta la Administración podrá adjudicar a un agente urbanizador la responsabilidad de la ejecución de la actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante, a través de un Convenio urbanístico (artículos 96,97 y 117 LOTAU y concordantes).

Junto a la mencionada Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, debe tenerse en cuenta los preceptos que complementan esta Ley Autonómica, (vigentes a la fecha de presentación del Programa de Actuación Urbanizadora) y que se contienen en el texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, así como por los reglamentos que la desarrollan, en



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

lo no declarado inconstitucional por la Sentencia del tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997, así como los preceptos contenidos en la Ley 7/97, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales, junto con la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/ 1.998, de 13 de abril).

De igual modo, debe tenerse en cuenta dentro de este marco jurídico los preceptos de la LOTAU, que desarrollan el objeto, determinaciones y contenido de, Programas de Actuación Urbanizadora (arts. 110 y concordantes). El instrumento reparcelatorio deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 89 y siguientes de la LOTAU y el Proyecto de Urbanización tendrá el contenido que exige el art. 111 del mismo cuerpo legal, ponderado de acuerdo con el artículo 110 LOTAU. Todos estos preceptos de la LOTAU deben ser contemplados en concordancia con los declarados vigentes por la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6 / 1998, de 13 de abril) y los que se recogen en el texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, (con la salvedad de la precitada Sentencia del Tribunal Constitucional) y en los Reglamentos que lo desarrollan, con especial mención del reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, así como las normas hoy vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, recuperadas tras la Sentencia ya citada.

Tercero.- Que, tras la preceptiva información pública establecida en los artículos 120 y siguientes LOTAU en lo que respecta a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, y en el supuesto de que no se haya formulado ninguna otra Alternativa Técnica o presentándose no se le adjudique la condición de urbanizador, el Pleno Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real aprobará el Programa para el Desarrollo Urbanístico, Gestión y Ejecución Urbanizadora de la Unidad de Ejecución " UEALB-2" del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, con la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica, junto con el Proyecto de Reparcelación presentado por el URBANIZADOR DIROTAL S.L. adjudicándole la condición de Agente Público Urbanizador del referido ámbito de actuación.

Cuarto.- en cumplimiento de las previsiones de la LOTAU en su artículo 110.4.3., la gestión pública indirecta del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución "UEALB-2" se formalizará mediante un Convenio Urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la condición de Urbanizador y, de otra, por la Administración Actuante, haciéndose constar los compromisos y plazos que



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

En virtud de los expuesto,

ACUERDAN LOS SIGUIENTES COMPROMISOS

COMPROMISO UNO.- DIROTAL S.L., adquiere la condición de Agente Público responsable de ejecutar el Programa para el Desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución " UEALB-2" del P.G.O.U. de Ciudad Real, mediante gestión indirecta, al haber sido aprobada la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico- económica del Programa de Actuación Urbanizadora por ella presentada, y en los términos y condiciones reflejados en el Proyecto de Reparcelación " Definitivo" que también será aprobado en el mismo trámite administrativo. Y con las correcciones e indicaciones realizadas conforme a derecho por el Excmo.. Ayuntamiento de Ciudad Real.

COMPROMISO DOS.- El Excmo.. Ayuntamiento Ciudad Real, como Administración actuante , efectuará las potestades que le son propias y colaborará con el Urbanizador conforme establece la legislación urbanística vigente.

COMPROMISO TRES.- DIROTAL SL en su calidad de Urbanizador se compromete a:

- a) Efectuar la **conexión e integración** adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b) **Suplementar** las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo legalmente necesario y exigible para no menguar ni desequilibrar los niveles, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

- c) **Urbanizar** completamente el ámbito de actuación , para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, en los plazos y modos recogidos en el Programa y en la Proposición Jurídico-económica.
- d) **Ejecutar** en plazo inferior a tres años todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del programa de Actuación Urbanizadora.
- e) **No ceder** total o parcialmente su condición de Urbanizador en favor de un tercero sin la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.
- f) **Dar cuenta** al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real de la contratación de prestaciones accesorias de su gestión con terceros conservando toda la responsabilidad frente a la Administración actuante.
- g) Realizar a su cargo las **obras de urbanización** de las infraestructuras básicas descritas en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Parcelación, asumiendo su financiación y ello sin perjuicio del abono en parcelas de la retribución que le corresponde como Urbanizador por los propietarios de los solares resultantes.

COMPROMISO CUATRO.- El Urbanizador, principal interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución "UEALB-2", en cumplimiento de lo establecido en el art. 110.3.d) LOTAU constituirá, una vez resulte adjudicatario, **la fianza por valor del 7%** de los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

COMPROMISO CINCO.- El incumplimiento de los plazos de urbanización aludidos en el Compromiso Tres, apartado d) de este Convenio por causas imputables al Urbanizador, salvo prórroga justificada en causa de interés público, podrá dar lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

La resolución de la adjudicación se acordará en caso de incumplimientos graves por el Urbanizador, entendiéndose como tales los que establecen las normas rectoras de la contratación administrativa y, en especial:

- ❖ Abandono injustificado de las obras de urbanización por plazo superior a seis meses.
- ❖ Adelanto de las obras de edificación sobre las de urbanización, de forma que resulten edificaciones concluidas sobre terrenos que no cuenten aún con los servicios urbanísticos básicos.

COMPROMISO SEIS.- El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real actuará como establece la legislación urbanística en los supuestos de alteración de las previsiones de este Programa de Actuación Urbanizadora.

COMPROMISO SIETE.- El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, en su condición de Administración actuante se compromete a ejercer sus potestades públicas cuando resulten necesarias para desarrollar la actuación y a solicitud del Urbanizador llevar a cabo la expropiación que sea pertinente y aprobar las cuentas de liquidación de cuotas de urbanización y su exacción por la vía de apremio en caso necesario.

Además, prestará su colaboración al urbanizador en cuanto a información y asesoramiento relacionado con las condiciones técnicas de los servicios de infraestructura básica y cuantos otros datos pudieran ser precisos para la elaboración y ejecución de los Proyectos y obras de urbanización, bien los que ejerza directamente o mediante concesión pública.

COMPROMISO OCHO.- Los propietarios de las parcelas resultantes participarán en los costes de las inversiones, instalaciones y obras de urbanización de la unidad de ejecución y demás previstos en el artículo 115 y concordantes LOTAU como cargas de urbanización de la Unidad, de acuerdo con los criterios y valoración de adjudicaciones establecidos en el Proyecto de Reparcelación " Definitivo", en proporción a las parcelas netas edificables resultantes o de reemplazo, estableciéndose como sistema prioritario



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

de retribución al urbanizador el de pago en especie de acuerdo con la Proposición Jurídico-económica presentada al efecto.

Las cargas de urbanización serán las definidas en el artículo 115 LOTAU y su recaudación se efectuará de acuerdo con las bases del Programa y de la Proposición Jurídico- económica, en el marco de las determinaciones de la LOTAU.

COMPROMISO NUEVE.- Para obtener licencias de edificación y simultanearlas con la Urbanización, será necesario prestar garantía en aval bancario por el importe del 100% del costo de urbanización correspondiente a la parte proporcional del respectivo proyecto de edificaciones, con independencia de la garantía prestada y mantenida del 7% para responder del cumplimiento de las obligaciones asumidas como agente urbanizador designado.

COMPROMISO DIEZ.- DIROTAL S.L. ha solicitado la monetarización de los aprovechamientos urbanísticos objetivos de la unidad de ejecución UEALB-2.

COMPROMISO ONCE.- En lo no previsto en el presente Convenio se aplicará la legislación urbanística, la demás normativa de Derecho Administrativo concordante con la misma y supletoriamente el Código Civil.

FINAL

1º) El Pleno, en sesión celebrada el día 2 de julio de 2003, aprobó esta alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora, Proposición económico y Convenio urbanístico para la Unidad de actuación UE-ALB2, presentado por DIROTAL, S.L., con las modificaciones parciales introducidas en el citado acuerdo, designando a esta compañía mercantil Agente Urbanizador para su gestión indirecta.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

2º) El Pleno, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2003, aprobó la siguiente propuesta de monetarización del aprovechamiento municipal:

“Visto el escrito presentado por D^a. MARIA JOSE MIRALLES PASTOR, en nombre y representación de DIROTAL, S.L. compañía mercantil que ha sido designada agente urbanizador para la gestión indirecta de la UE-ALB2 del PGOU, formulando propuesta de monetarización del aprovechamiento municipal en dicha Unidad, para que pueda aprobarse el proyecto de reparcelación, según resulte de la reiterada propuesta.

Emitido informe de valoración por los Servicios Técnicos Municipales.

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

Estimar la Propuesta de monetarización de referencia del aprovechamiento municipal a favor de DIROTAL, S.L., para el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UE-ALB2 del PGOU, debiendo figurar en consecuencia las parcelas resultantes, correspondientes a dicho aprovechamiento, a nombre del mencionado agente urbanizador, en las siguientes condiciones:

Primero.- *El importe de la valoración del aprovechamiento municipal, incluida la mejora económica ofertada, se deberá abonar de la siguiente forma, además de los impuestos que legalmente proceda a determinar por la Intervención municipal:*

- 1. Adjudicación al Ayuntamiento de una parcela de 4.918,70 m² de la finca registral nº 26.515, según plano adjunto, para reserva municipal y para el destino que para la misma prevé el Plan General.*
- 2. Ingreso económico en la Caja municipal con destino al Patrimonio Municipal del suelo, de 48.000 €.*

Segundo.- *El agente urbanizador deberá urbanizar a su costa la Prolongación de la calle Tomillo, conforme al Proyecto de urbanización presentado, en su separata para esta prolongación excluida de la Unidad de Ejecución.*



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

Tercero.- El agente urbanizador queda comprometido a no reivindicar terrenos dentro del sector S-1 como parte del viario de la c/ Tomillo. Sin que ello suponga reconocérselos.

Cuarto.- El ingreso económico citado deberá efectuarse previamente a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad .

Quinto.- La inscripción registral a favor del Ayuntamiento de la parcela de 4.918,70 m² como reserva de terreno municipal para el destino previsto para la misma en el PGOU será simultánea a la inscripción del Proyecto de Reparcelación”.

Y en prueba de conformidad con lo acordado, se firma el presente, por triplicado ejemplar, en Ciudad Real, a veintisiete de octubre de dos mil tres.

EL URBANIZADOR,

EL ALCALDE,

Fdo. M^a José Miralles Pastor
en repr. de DIROTAL S.L

Fdo. Francisco Gil-Ortega Rincón