



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

CONVENIO QUE PRESENTA LA SOCIEDAD "EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A." PARA LA PROGRAMACION Y CONSIGUIENTE EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL SECTOR "EL REINO DE DON QUIJOTE" ("ERDQ") DE CIUDAD REAL



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

1.- IDENTIFICACION DEL AGENTE URBANIZADOR Y SUSCRIPCION DEL CONVENIO URBANISTICO.-

El presente Convenio Urbanístico es presentado por la Sociedad "**EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A.**", con domicilio en Ciudad Real, Carretera Nacional N-401, Km. 182. CP. 13080 y con C.I.F. número A-13286067; constituida en forma de sociedad limitada mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Don José Villaescusa Sanz, el 29 de diciembre de 1998, con el número 13.926 de su protocolo; transformada en Sociedad Anónima mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Don José Villaescusa Sanz, el 23 de mayo de 1999, con el número 2.174 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Ciudad Real, al tomo 223, folio 60, sección 8ª, hoja CR-8.795, Inscripción 1ª.

DON MIGUEL ANGEL FERNANDEZ BALLESTEROS, mayor de edad, con D.N.I./N.I.F. número 2.844.610-K con domicilio a estos efectos en Ciudad Real, Carretera Nacional N-401, Km. 182. CP. 13080, actuando en nombre y representación de "**EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A.**", cuya representación ostenta en virtud de las facultades conferidas a su favor por acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada en reunión del día 26 de febrero de 2008 elevado a público en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Ciudad Real, Don Adolfo Poveda Díaz, el día 27 de febrero de 2008, con el número 266 de protocolo, al amparo de lo dispuesto en los artículos 110.4.3 y 120.5 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU),

SUSCRIBE

El presente documento **CONVENIO URBANISTICO** para la adjudicación del PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA correspondiente al Sector "EL REINO DE DON QUIJOTE" ("ERDQ") del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, a la que se acompaña la correspondiente proposición jurídico económica a suscribir entre el adjudicatario, la Administración Actuante y el resto de los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él y que servirá de base para las relaciones entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento de Ciudad Real.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

CONVENIO URBANISTICO QUE PRESENTA LA SOCIEDAD "EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A" PARA LA PROGRAMACIÓN Y CONSIGUIENTE EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL SECTOR "EL REINO DE DON QUIJOTE (ERDQ) DE CIUDAD REAL

En Ciudad Real, a 9 de Mayo de 2008

REUNIDOS

DE UNA PARTE: DOÑA ROSA ROMERO SÁNCHEZ Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real..

Y DE OTRA PARTE: DON MIGUEL ANGEL FERNANDEZ BALLESTEROS, mayor de edad, con D.N.I./N.I.F número 2.844.610-K, con domicilio a estos efectos en Ciudad Real, Carretera Nacional N-401, Km. 182. CP. 13080.

INTERVIENEN

DOÑA ROSA ROMEROS SÁNCHEZ en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, en su respectiva condición de Alcaldesa-Presidenta.

Y DON MIGUEL ANGEL FERNANDEZ BALLESTEROS, en nombre y representación de la Sociedad "**EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A**", con domicilio en Ciudad Real, Carretera Nacional N-401, Km. 182. CP. 13080 y con C.I.F número A-13286067, en su condición de AGENTE URBANIZADOR, como consecuencia de resultar dicha Sociedad adjudicataria del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector "ERDQ" de Ciudad Real.

"**EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A.**" fue constituida en forma de sociedad limitada mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Don José Villaescusa Sanz, el 29 de diciembre de 1998, con el número 1.926 de su protocolo, transformada en Sociedad Anónima mediante escritura publica otorgada ante el Notario de Madrid, Don José Villaescusa Sanz, el 23 de Mayo de 1999, con el numero 2.174 de su protocolo; inscrita en el Registro mercantil de Ciudad Real, al tomo 223, folio 60, sección 8ª, hoja CR-8.795, Inscripción 1ª.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

DON MIGUEL ANGEL FERNANDEZ BALLESTEROS hace uso de las facultades conferidas a su favor por acuerdo de la Comisión ejecutiva del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada en reunión del día 26 de febrero de 2008 elevado a público en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Ciudad Real, Don Adolfo Poveda Díaz, el día 27 de febrero de 2008, con el número 266 de protocolo.

Las partes, según intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente **CONVENIO URBANISTICO**, que formaliza los compromisos derivados de la adjudicación del concurso público de selección de Urbanizador, conforme a las prescripciones del TRLOTAU, del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector ERDQ de Ciudad Real, que ha tenido los siguientes:

ANTECEDENTES

I La INNOVACION DEL P.G.O.U. de Ciudad Real, fue **aprobada mediante orden de 27.02.2007, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo**, y publicada en el D.O.C.M Número 64 de fecha 26 de marzo de 2007, por la cual se estableció un nuevo sector de suelo urbanizable denominado ERDQ, en el que quedan incorporados y/o integrados tres Proyectos de Singular Interés que habían sido aprobados definitivamente antes de la mencionada innovación:

1. PSI 1.1 INFRAESTRUCUTRAS GENERALES 1ª FASE (Acuerdo de 23/7/2002)
2. PSI 1.2 INFRAESTRUCTURAS GENRALES 2ª FASE (Acuerdo 30/05/2006)
3. PSI 5 ACADEMIA DE GOLF Y CLUB DE TENIS (Acuerdo de 8/6/2004)

II.- Que por la Sociedad "EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A", se ha procedido a presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, de acuerdo con el artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), la correspondiente ALTERNATIVA TÉCNICA del Programa de Actuación Urbanizadora del sector ERDQ conformada por Plan Parcial de Desarrollo, Proyecto General de Urbanización.

III.-Que en la citada Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora presentado se contiene la asunción de la ordenación y determinaciones establecidas en la Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, "Sector de suelo Urbanizable ERDQ" aprobada definitivamente, resultando los principales parámetros y condiciones urbanísticas del ámbito de actuación, conforme al Programa de Actuación Urbanizadora a ejecutar, los siguientes:



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

es

IV.- En el Plan Parcial de desarrollo integrante de la Alternativa Técnica presentada, se ha establecido, al amparo del artículo 31.2 del TRLOTAU y del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, una reducción de los estándares de calidad urbana en suelo urbanizable, de conformidad al Informe de la Comisión Regional de Urbanismo el día 19 de Octubre de 2007 y la Resolución de 26 de diciembre de 2007 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueba la minoración de los estándares de dotaciones públicas (artículo 31 del TRLOTAU) que se contienen en el Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector ERDQ del PGOU de Ciudad Real.

V.- Ha de mencionarse que mediante informe de fecha 19 de octubre de 2007 la Comisión Regional de Urbanismo se manifiesta sobre la ampliación del plazo de ejecución a 12 años, autorizándose la misma mediante posterior Acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 18 de diciembre de 2007 puesto en conocimiento de este Ayuntamiento mediante escrito de fecha 2 de enero de 2008 y número de registro de entrada 2008/32.

VI.- Asimismo, ha de significarse que en el Plan Parcial de Desarrollo integrante de la Alternativa Técnica presentada se ha establecido, al amparo del artículo 24.3 del TRLOTAU y del artículo 19.8 del Reglamento de Planeamiento, una disminución al 20% del porcentaje de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en el Sector que se ha de destinar a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, habiéndose convalidado dicha disminución en virtud de informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo adoptado



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

en sesión de fecha 19 de octubre de 2007 y posterior acuerdo plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12 de febrero de 2007.

VII.- Que tras los trámites oportunos se presentó por el Agente Urbanizador propuesta de texto de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, administración actuante y el resto de los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él y Proposición Jurídico Económica, al objeto de que tales documentos se ajustasen a las consideraciones técnicas vertidas al procedimiento a lo largo de la tramitación.

VIII.- Que, previos los trámites oportunos, mediante acuerdo del Pleno de fecha 12 de febrero de 2008 el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real aprobó y adjudicó el Programa de Actuación Urbanizadora presentado por la Sociedad "EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A" para el desarrollo del sector ERDQ, designando como Agente Urbanizador para la gestión indirecta del mencionado sector a la mercantil referenciada.

IX.- Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 122 del TRLOTAU, se ha de proceder a la formalización del correspondiente Convenio Urbanístico en documento administrativo en el que se hagan constar los compromisos y plazos para la ejecución del Programa, así como las garantías que el urbanizador presente para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones por incumplimiento, lo que se lleva a efecto a través del presente CONVENIO URBANISTICO y con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- MARCO JURIDICO RECTOR DE LAS RELACIONES CONTEMPLADAS EN EL PRESENTE CONVENIO URBANISTICO.-

Las relaciones entre las partes que suscriben este Convenio Urbanístico se regirán por lo establecido en el mismo, destacando que el presente Convenio Urbanístico anula cualesquiera otros anteriores. En lo no previsto en el mismo y/o por lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "ERDQ", aprobado y adjudicado a "EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A." se estará al TRLOTAU, por lo que los compromisos que el agente urbanizador adquiere con el presente Convenio Urbanístico se cumplirán de conformidad con las previsiones de dicha programación y de dicha legislación así como del resto de normas legales que resulten de aplicación.

SEGUNDA.- CONDICION DE AGENTE PUBLICO DEL URBANIZADOR

La mercantil EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A, como agente urbanizador designado para la gestión indirecta del sector "ERDQ" del P.G.O.U



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

de Ciudad Real por el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12 de febrero de 2008 desarrollará el Programa comprometiéndose a asumir los compromisos derivados del mismo y de su correcta gestión, ejecución de las obras de urbanización y conexiones necesarias y de los plazos de ejecución del programa, así como los compromisos que se significan en este Convenio, en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación y en el marco normativo de referencia.

El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, como Administración Actuante, fiscalizará el desarrollo del programa, reservándose cuantas facultades y/o prerrogativas legítimas fueran necesarias. A estos efectos, dirigirá, inspeccionará y

controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Programa de Actuación Urbanizadora y proyectos técnicos aprobados. Esta circunstancia y el correspondiente derecho de dirección, inspección y control se hará constar expresamente en el clausulado de los contratos que puedan firmarse con empresas colaboradoras o subcontratistas cuya copia autenticada se deberá presentar ante el Ayuntamiento, siendo responsable el agente urbanizador de la ejecución, riesgo o ventura del tercero

TERCERA.- PROGRAMACION DE LA ACTUACION URBANIZADORA.

La actuación urbanizadora que constituye el objeto del Programa comprende la totalidad del sector del P.G.O.U de Ciudad Real ERDQ, prorrateándose la ejecución del mismo en tres etapas o áreas sucesivas que conformarán unidades funcionales directamente utilizables, conforme al Proyecto General de Urbanización. La superficie integrante de cada una de las etapas de ejecución de las obras de urbanización resulta ser la siguiente.

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total sin S.S.GG. adscritos
Superficie ha. Total	400,10	186,20	86,37	672,68

En la etapa 1 se comprende igualmente la totalidad de los SSGG exteriores (vinculados) con una superficie de 107.698,62 metros cuadrados.

PLAZOS DE EJECUCION DE LA URBANIZACION.-

De acuerdo con lo indicado, la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito tendrá lugar en 3 etapas sucesivas de cuatro años como máximo de duración cada una de ellas, incluyéndose en cada una de las etapas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y funcional.



En consecuencia, el plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito objeto de programación será de un máximo de **12 años** a contar desde la fecha de inicio de las obras de urbanización de la ETAPA 1.

Esa mayor amplitud del plazo previsto para la conclusión de las obras de urbanización del ámbito con respecto al plazo de cinco años establecido con carácter general en el TRLOTAU fue objeto de pronunciamiento por la Comisión Regional de Urbanismo en fecha 19 de octubre de 2007 y posterior Acuerdo adoptado por el mismo organismo en sesión celebrada el 18 de Diciembre de 2007.

La programación de la ejecución sucesiva de la urbanización, garantizadora, en todo caso, de la continuidad y desarrollo de todo el ámbito de manera progresiva y congruente, es la siguiente:

El urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el Ayuntamiento:

1.- Proyecto de Urbanización

La ejecución de las obras de urbanización tendrá lugar en tres etapas o áreas sucesivas que conformarán unidades funcionales directamente utilizables delimitando cada etapa una parte del sector objeto de actuación, incluyéndose en cada una de ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y funcional, garantizando la continuidad y desarrollo de todo el sector de manera progresiva y congruente.

Se acordará por parte del Ayuntamiento la recepción parcial y cesión de las obras de urbanización de cada etapa del sector, siempre y cuando dichas etapas representen una unidad funcional y autónoma directamente utilizable.

2.- Proyecto de Reparcelación

El Agente Urbanizador presentará el Proyecto de REPARCELACION ante el Ayuntamiento en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente a la firma del presente Convenio, con las determinaciones, significaciones y los compromisos que se recogen en el presente Convenio, asimismo para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades se



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

dispondrá de coeficientes de ponderación concretos y actualizados. Todo ello, sin perjuicio de las deficiencias que con posterioridad pudieran detectarse por los Servicios Técnicos Municipales, que fueran oportunas para el correcto desarrollo del sector.

El urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los tres meses siguientes a la eficacia en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación.

El cómputo de los plazos no se suspenderá en ningún caso que traiga causa de incumplimiento del Agente Urbanizador.

El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del sector ERDQ será de un máximo de DOCE años a contar desde la fecha de inicio de las obras de urbanización de la etapa 1, quedando la programación de la ejecución sucesiva como sigue:

.ETAPA 1.-

El Proyecto de Urbanización de Etapa 1, que ha sido presentado como documento integrante de la alternativa técnica del PAU dentro del PROYECTO GENERAL DE URBANIZACION en forma de separata y como desarrollo pormenorizado para dicha etapa, aprobado a través del acuerdo plenario de adjudicación y aprobación deberá tener en cuenta las condiciones o modificaciones que se derivan del mismo, sin perjuicio de las deficiencias que con posterioridad pudiesen detectar los servicios técnicos municipales y fueran necesarias para garantizar la viabilidad y el correcto desarrollo del sector ERDQ, así como su conexión con las restantes etapas de ejecución integrantes del sector.

El Proyecto de Urbanización de Etapa 1, comprende la totalidad de las obras de urbanización previstas en el mismo para la ejecución de la superficie correspondiente a la misma.

Las obras de urbanización de la etapa numero 1 deberán iniciarse dentro de los tres meses siguientes a la conclusión de la tramitación del instrumento normativo y de gestión correspondientes a la etapa 1, es decir, toda vez que los servicios técnicos municipales hayan comprobado que ambos documentos han sido subsanados de conformidad a las condiciones vertidas en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación, y ello, en uso de las facultades de este Ayuntamiento para dirigir, inspeccionar y controlar la actividad privada de ejecución a efectos de exigir y garantizar que esta se produce de conformidad al



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

PAU y proyectos técnicos aprobados, a fin de conseguir el desarrollo óptimo del sector.

Las mencionadas obras de urbanización, deberán concluir antes de transcurridos 48 meses desde la referida iniciación, si bien, el inicio de las mismas solo podrá autorizarse por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en tanto en cuanto se acredite la disponibilidad de los terrenos de la unidad de actuación, la cual, se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, si la totalidad de los terrenos del sector estuvieran incluidos en aquel proyecto. En caso contrario, se requerirán adicionalmente los documentos legales necesarios que legitimen su ocupación.

En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 102.3 del TRLOTAU. Podrá solicitarse licencia simultánea de urbanización y edificación para esta concreta unidad funcional, previa la prestación de una garantía relativa a este fin (que en unión con la cantidad que corresponda a esta Etapa 1 del importe de la garantía del 7% a prestar por el Agente Urbanizador, referida en la estipulación Sexta de este Convenio, represente un afianzamiento del 100% de las obras urbanizadoras imputables al sector que conforman la etapa 1).

. ETAPA 2

El Proyecto de Urbanización de esta etapa número 2, comprenderá la totalidad de las obras de urbanización previstas en la superficie incluida en el área de la misma denominación, esto es, la número 2, que como separata, desarrollará pormenorizadamente para esta etapa el Proyecto General de Urbanización.

Las mencionadas obras de urbanización se realizarán de acuerdo con las consideraciones técnicas manifestadas en el procedimiento relativo a la aprobación del Proyecto de Urbanización de esta etapa; sin perjuicio, de que con posterioridad se detectaran por los servicios técnicos municipales deficiencias que fuese necesario corregir para garantizar el correcto desarrollo de la actuación en la etapa de referencia y consecuentemente garantizar el desarrollo de todo el sector. A tal efecto, el Agente Urbanizador presentará, en su caso, el documento correspondiente al Proyecto de Urbanización de la etapa 2 dentro del plazo de ejecución de la etapa 1 para, si procede, su tramitación de conformidad al marco normativo y al acuerdo plenario.

El plazo parcial para la ejecución de las obras de urbanización de la etapa 2 no podrá exceder de 48 meses a contar desde el inicio de las mismas, **Y EN NINGUN CASO (SU INICIO) SERA POSTERIOR AL QUINTO AÑO A CONTAR DESDE EL INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA ETAPA1**, siempre y cuando: (1)



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

se autorice previamente por esta Administración local una vez se haya **publicado** el acuerdo de aprobación del P.U.E-2 y (2) se haya comprobado, que éste (P.U. E-2) es acorde con el instrumento de ordenación correspondiente, esto es con el Plan Parcial, y (3) se acredite la disponibilidad sobre los terrenos integrantes del sector, la cual, se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, si la totalidad de los terrenos estuvieran incluidos en aquel proyecto. En caso contrario, se requerirán adicionalmente los documentos legales necesarios que legitimen su ocupación.

ETAPA 3.-

El Proyecto de Urbanización de esta etapa número 3, comprenderá la totalidad de las obras de urbanización previstas en la superficie incluida en el área de la misma denominación, esto es, la número 3, que como separata, desarrollará pormenorizadamente para esta etapa el Proyecto General de Urbanización.

Las mencionadas obras de urbanización se realizarán de acuerdo con las consideraciones técnicas manifestadas en el procedimiento relativo a la aprobación del Proyecto de Urbanización de esta etapa; sin perjuicio, de que con posterioridad se detectaran por los servicios técnicos municipales deficiencias que fuese necesario corregir para garantizar el correcto desarrollo de la actuación en la etapa de referencia y consecuentemente garantizar el desarrollo de todo el sector. A tal efecto, el Agente Urbanizador presentará, en su caso, el documento correspondiente al Proyecto de Urbanización de la etapa 3 dentro del plazo de ejecución de la etapa 2 para, si procede, su tramitación de conformidad al marco normativo y al acuerdo plenario.

El plazo parcial para la ejecución de las obras de urbanización de la etapa 3, no podrá exceder de 48 meses a contar desde el inicio de las mismas, que podrá efectuarse, previa autorización por esta Administración local, una vez se haya **publicado** el acuerdo de aprobación del P.U.E-3, comprobando previamente a la tramitación del mismo, que éste (P.U.E-3) es acorde con el instrumento de ordenación correspondiente, esto es con el Plan Parcial.

En ningún caso el inicio de las obras de urbanización de la etapa 3 podrá ser posterior al NOVENO año desde el inicio de las obras de urbanización de la etapa 1.

Por tanto, el Plazo Total para la ejecución de la obras de urbanización de todo el sector ERDQ del P.G.O.U. de Ciudad Real no podrá exceder de 12 años, prorrateados en las etapas mencionadas antes, para hacer posible la ejecución



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

progresiva en plazos parciales y sucesivos para cada uno de los ámbitos que componen el sector ERDQ.

El cómputo de los plazos no se suspenderá en ningún caso que traiga causa de incumplimiento del Agente Urbanizador.

El cómputo de los plazos de inicio y conclusión de las obras de cualquiera de las etapas previstas quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las obras de urbanización, dicha suspensión queda supeditada al criterio de los servicios técnicos municipales. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de las obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción y del transporte, ya sea en la provincia de Ciudad Real como en el territorio nacional, así como las que se realicen en cualquier otro sector que puedan incidir en el proceso urbanizador, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos antes señalados, cualquier dilación, respecto a los plazos legales establecidos, de la que sea responsable el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

En todo caso, el Urbanizador, previa petición fundada y razonada, podrá solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real la prórroga de los plazos máximos parciales correspondientes a las etapas 1 y 2 antes estipulados, si bien habrá de mantenerse como plazo máximo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito de 12 años a contar desde la fecha de inicio de las obras de urbanización de la etapa 1. El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real resolverá lo que proceda respecto de dicha petición.

En el supuesto caso de que como consecuencia de la prórroga solicitada del plazo correspondiente a la etapa 1 o a la etapa 2 fuera razonablemente previsible que no pudiera cumplirse por el Urbanizador el plazo máximo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito de 12 años, será requisito previo para la concesión por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real de la prórroga correspondiente el que por el Urbanizador, a petición suya razonada, se hubiera obtenido informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo a un nuevo plazo máximo superior para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito.



CUARTA.- COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR.-

Son obligaciones que corresponden al Agente Urbanizador, y que asume, las siguientes:

1.-La superficie que corresponda al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real se entregará libre de cargas y gravámenes, sin estar sujeta a régimen alguno de expropiación, ocupación etc y por tanto en las mismas condiciones que la superficie que corresponda por la cesión obligatoria y gratuita del 10% del Aprovechamiento lucrativo; es decir, el Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real, no participa de los costes de urbanización por la superficie lucrativa que expresamente se le reconoce por la aportación de los caminos municipales en el sector, 73.115 m²s.

2.-Todas las parcelas municipales y/o aprovechamientos municipales no estarán sometidas a la entidad de gestión, salvo expreso acuerdo municipal.

3.-El Agente Urbanizador, deberá abonar la cantidad de 22.461.321 Euros al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, en concepto de aportación suplementaria para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que genere la actuación programada (de conformidad al artículo 39.4 del TRLOTAU), de los cuales 3.000.000 Euros, a la fecha, se encuentran abonados.

4.- En el Plan Parcial de Desarrollo integrante de la Alternativa Técnica aprobada a través del acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del Programa se ha establecido, al amparo del artículo 24.3 del TRLOTAU y del artículo 19.8 del Reglamento de Planeamiento, una disminución al 20% del porcentaje de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en el Sector que se ha de destinar a viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

En virtud de ello, la Sociedad **"EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A."** asume el compromiso de abonar al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, en concepto de compensación monetaria sustitutoria por la reducción al 20% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la cantidad de 22.545.875 euros.

En todo caso, la cantidad que el Agente Urbanizador asume el compromiso de abonar al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real por estos conceptos (compromisos y obligaciones 3 y 4 del Agente Urbanizador) nunca será inferior a 45.007.196 euros.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Considerando la cantidad pendiente de abono a la fecha (42.007.196 euros), esta se hará efectiva al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en los siguientes plazos:

- En fecha 15 de julio de 2008, se abonará la cantidad de 7.500.000 euros.
- En fecha 30 de Noviembre de 2008, se abonará la cantidad de 7.500.000 euros.
- En fecha 30 de Noviembre de 2009, se abonará la cantidad de 13.503.598 euros.
- En fecha 15 de julio de 2010, se abonará la cantidad de 13.503.598 euros.

5.- Formular e interesar la aprobación del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real como Administración actuante de cualesquiera instrumentos urbanísticos que se precisen para la buena ejecución del Programa y el correcto desarrollo del Sector.

6.- En particular, el Agente urbanizador se compromete a redactar y presentar ante el Ayuntamiento de Ciudad Real para su tramitación y aprobación el Proyecto de Reparcelación voluntaria o, en su defecto, forzosa, comprensivo de la totalidad de los terrenos afectados por la actuación y donde la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la mercantil EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A objeto de cesión obligatoria y gratuita a la administración actuante, se materializará en suelo lucrativo capaz de albergar el 7.5% del aprovechamiento de uso residencial y el 15% del aprovechamiento de uso terciario o dotacional privado. El Proyecto de Reparcelación concretará la carga específica que corresponda a los suelos adjudicados a la mercantil "el Reino de Don Quijote de La Mancha S.A." en el sector, para responder, conforme a la cuenta de liquidación del Proyecto, del cumplimiento de todos aquellos compromisos referidos a la ejecución de la urbanización que no sean repercutibles al resto de propietarios del ámbito por haber sido asumidos exclusivamente a su cargo por dicha Sociedad. El Documento se presentará en plazo de tres meses a contar desde el día siguiente a la firma del presente Convenio Urbanístico, asimismo para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades se dispondrá de coeficientes de ponderación concretos y actualizados. Todo ello, sin perjuicio de las deficiencias que con posterioridad pudieran detectarse por los Servicios Técnicos Municipales, que fueran oportunas para el correcto desarrollo del sector.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

7.- La mercantil EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A, asume el compromiso de ejecución a su costa de los Sistemas Generales correspondientes al sector ERDQ y de lo que resulte necesario para la correcta integración de los sistemas viarios y de las redes de servicios urbanísticos con las redes y Sistemas Generales de la ciudad, por tanto, se compromete a realizar todo ello de conformidad a lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

8.-Así mismo, el Urbanizador se compromete a formular, elaborar y promover la tramitación, si procede, de cuantos documentos se precisen para el desarrollo del Proyecto General de Urbanización de acuerdo con las directrices del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

9.-El Agente Urbanizador es responsable de la ejecución, riesgo o ventura del tercero, así, con el fin de realizar la urbanización, podrá contratar dichas obras y trabajos con un tercero contratista de obras o con varios, a su libre elección, si bien, el derecho de dirección, inspección y control por parte de este Ayuntamiento, se hará constar expresamente en el clausulado de los contratos que puedan firmarse con empresas colaboradoras o subcontratistas cuya copia autenticada se deberá presentar ante el Ayuntamiento.

10.-Las relaciones que el agente urbanizador establezca con terceros contratistas de obras no implicará la transmisión a esos terceros de las obligaciones que contrae en virtud del Programa aprobado y adjudicado, no conllevará alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidos por el Urbanizador.

11.- Ejecutar de manera total e integral las obras de urbanización, las infraestructuras fundamentales y conexiones externas necesarias de la unidad de actuación única que constituye el objeto del Programa de Actuación Urbanizadora, conforme a los contenidos del Programa aprobado, con las condiciones y/o modificaciones resultantes del acuerdo plenario de aprobación y adjudicación, sin perjuicio de las deficiencias que con posterioridad pudieran detectarse por los Servicios Técnicos Municipales, que fueran oportunas para el correcto desarrollo del sector.

12.- Soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización debiendo ser retribuido, con carácter preferente, en metálico de dichos gastos por el resto de los propietarios del ámbito programado mediante cuotas de urbanización, en la proporción que a dichos propietarios les corresponda. El agente urbanizador dada su condición de propietario del ámbito programado financiará a sus expensas los gastos de urbanización que proporcionalmente le correspondan en atención a dicha condición de propietario del ámbito.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

13.- Sin perjuicio de la retribución en metálico establecida con carácter preferente, el Urbanizador aceptará las propuestas que formulen los propietarios de retribución en suelo edificable, conforme a la proposición jurídico-económica.

14.-Facilitar pronta información sobre el desarrollo de las actuaciones tanto a la Administración actuante como al resto de los propietarios afectados por la ejecución del ámbito programado.

15.-La puesta en marcha de sus servicios urbanísticos mediante la obtención de los permisos, licencias y gestiones de índole técnica o administrativa necesarias.

16.- Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos y todos aquellos suelos de cesión obligatoria y gratuita conformes al Programa de Actuación.

17.- Al mantenimiento y conservación de las obras correspondientes a cada etapa de urbanización hasta su respectiva recepción.

El Agente Urbanizador se obliga a constituir una Entidad Urbanística de Conservación que se hará cargo del mantenimiento de la urbanización correspondiente a cada etapa durante un plazo de 10 años desde la respectiva recepción parcial. Sí a la finalización de dicho plazo no hubiera tenido lugar la recepción definitiva de las obras de urbanización de la totalidad del sector, el plazo de 10 años se prorrogará hasta que se produzca la citada recepción definitiva.

Con respecto a la Entidad Urbanística de Conservación estarán exentos de contribución en gastos el Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real y la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, gastos que serán por cuenta de la Sociedad **"EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A."**, si bien ésta podrá repercutir tales gastos o transmitir la obligación de su pago a los terceros adquirentes de su suelo. Esta exención no será transmisible a terceros

QUINTA.- RESPONSABILIDADES DEL AGENTE URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS.-

El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otros terceros como consecuencia de su actividad o por la falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones.

No se considerarán daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, instalaciones o edificaciones, ocupación de terrenos y ejecución



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

de las obras de urbanización previstas del ámbito y debidamente contempladas, a efectos de indemnización cuando proceda, en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de actuación.

SEXTA.- GARANTIAS DEL AGENTE URBANIZADOR.-

El urbanizador constituirá garantía financiera o real por el 7% del coste total previsto de las obras de urbanización de la **totalidad del sector** del P.G.O.U denominado ERDQ, de conformidad con el artículo 110.3 d) del TRLOTAU, antes del inicio de las obras de urbanización. El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, en caso de resolución de la adjudicación o de ejecución incorrecta de las obras de urbanización, podrá proceder a la ejecución de la **cantidad total** pignorada para completar la urbanización o para subsanar las deficiencias de la misma.

Para el caso que nos ocupa, si el incumplimiento con la consiguiente incautación se produjera en la etapa 1, la ejecución y desarrollo de la etapa número 2 y posterior se sometería a concurso para su adjudicación. El mismo proceder se observaría para el caso de que la resolución del contrato como consecuencia del incumplimiento si se hubiera producido en la etapa 2.

La cantidad que suponga la garantía podrá ampliarse con la aprobación de cada uno de los Proyectos de Urbanización correspondientes a la etapa 2 y 3, en caso de que el presupuesto sea mayor que el previsto en el Proyecto General de Urbanización; es decir, deberá aportarse, además garantía del 7% del exceso y actualizar las cantidades pignoradas con motivo de la especial dilación en el tiempo que supone el desarrollo urbanístico del sector ERDQ.

La prestación de la garantía indicada hasta ahora no exonera al Agente Urbanizador de su obligación de ampliarla, en caso de percibir retribución del resto de propietarios del ámbito programado con carácter previo al cumplimiento de las obligaciones del urbanizador en beneficio de ellos, debiendo, en tal caso, garantizar el íntegro valor de lo percibido a cuenta.

SEPTIMA.- PENALIZACIONES.-

Incumplimiento de los plazos de ejecución material de las obras de urbanización.

El Agente Urbanizador adjudicatario está obligado a cumplir lo establecido dentro del plazo total fijado para el desarrollo urbanístico y realización del P.A.U., estando obligado, lógicamente, a cumplir **los plazos parciales** señalados para su ejecución sucesiva en cada una de las etapas integrantes del sector.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

En caso de que, por causas imputables al Agente Urbanizador, se incurra en **demora** respecto del **cumplimiento del plazo total** previsto para la ejecución completa del sector, la Administración, entre otras medidas legalmente aplicables, **podrá** imponer una penalidad económica diaria que se cuantifica, en la cantidad resultante de **aplicar como mínimo, el 0.12%** por cada 604.01 euros del presupuesto de ejecución, hasta la recepción definitiva por parte de la Administración.

No obstante, la administración actuante podrá declarar la resolución de la adjudicación previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo y con audiencia del interesado, en los supuestos de incumplimiento grave de acuerdo con el artículo 125 del TRLOTAU.

El cómputo de los plazos no se suspenderá en ningún caso que traiga incumplimiento del Agente Urbanizador.

En caso de **incumplimiento** por parte del Agente Urbanizador de los **plazos parciales** definidos para la **ejecución sucesiva** de cada una de las etapas previstas en el PROYECTO GENERAL DE URBANIZACIÓN o cuando la demora en el incumplimiento de aquellos plazos parciales haga **presumir razonablemente** la imposibilidad del cumplimiento del plazo total de ejecución, la administración podrá optar indistintamente por las mismas medidas antes mencionadas.

Todo ello, en el bien entendido de que la garantía/s prestada/s responde/n de la correcta ejecución en plazo de cada etapa, destacando, que en caso de que la Administración estuviese obligada a resolver el Programa y sustituir al Agente urbanizador por incumplimiento, no devolverá las garantías prestadas por este concepto.

OCTAVA.- CONDICIONES DE SIMULTANEIDAD DE OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION.-

En su caso, podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 102.3 del TRLOTAU; por tanto, deberá prestarse una garantía del 100% de la obra urbanizadora imputable al sector para la etapa respecto a la cual se solicite la simultaneidad y asumir el compromiso expreso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de los obras de urbanización, que figurará como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultaneas, incluyendo dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen e inscriban.

La simultaneidad no podrá pedirla ni siquiera el Agente Urbanizador cuando se hubiere retrasado en los plazos de ejecución de alguna etapa de urbanización anterior.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

NOVENA.- CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.-

Se acordará por parte del Ayuntamiento la recepción parcial y cesión de las obras de urbanización de cada etapa del sector, siempre y cuando dichas etapas representen una unidad funcional y autónoma directamente utilizable.

No se procederá a la recepción definitiva en tanto no hayan sido concluidas total y completamente las obras de urbanización de todo el sector, o en su caso de las tres etapas.

A partir de la recepción parcial de las obras correspondientes a cada etapa comienza el plazo convenido de 10 años para que la Entidad Urbanística de Conservación se haga cargo de las respectivas obras. Sí a la finalización de dicho plazo no hubiera tenido lugar la recepción definitiva de las obras de urbanización de la totalidad del sector, el plazo de 10 años se prorrogará hasta que se produzca la citada recepción definitiva.

El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real y la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, no contribuirán a los gastos que genere la Entidad Urbanística de Conservación, gastos que serán por cuenta de la Sociedad **"EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA S.A."**, si bien ésta podrá repercutir tales gastos o transmitir la obligación de su pago a los terceros adquirentes de su suelo. Esta exención no será transmisible a terceros.

DÉCIMA.- CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR

El Urbanizador podrá ceder, en todo o en parte, su condición a favor de terceros que se subroguen en sus obligaciones ante el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, cumpliendo los requisitos exigidos en el artículo 117.2 de la Ley 1/04, de 28 de diciembre del TRLOTAU

El Urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación.

La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de su gestión con tercero de la programación originaria.

UNDÉCIMA.- DECLARACIÓN DE ESPECIAL INTERÉS O UTILIDAD MUNICIPAL DE DETERMINADAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN EL SECTOR

Con el fin de fomentar y facilitar la implantación y desarrollo de actividades económicas dentro del sector que conlleven una creación de empleo significativa, podrá acordarse la declaración de especial interés o utilidad municipal de las obras de dichas construcciones y edificaciones a realizar dentro del sector ERDQ destinadas a albergar las mencionadas actividades, a los efectos de posibilitar la obtención de las bonificaciones procedentes.

En Ciudad Real a 9 de Mayo de 2008

Fdo: DOÑA ROSA ROMERO SÁNCHEZ
La Alcaldesa Presidenta del Excmo.
Ayuntamiento de Ciudad Real

Fdo: D. MIGUEL ANGEL FERNÁNDEZ BALLESTEROS
EL REINO DE DON QUIJOTE
DE LA MANCHA, S. A