



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

CONVENIO URBANÍSTICO

QUE PROPONE LA MERCANTIL “**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**” PARA LA
PROGRAMACIÓN Y CONSIGUIENTE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE
ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL **ÁREA CC DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**
“ANTIGUO RECINTO PENITENCIARIO ”



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

En Ciudad Real a veintidós de Septiembre de 2.006

REUNIDOS:

De una parte la Ilma. Sra. Alcaldesa - Accidental del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL,

Y de otra parte, D. Manuel del Castillo Caracuel, mayor de edad, con D.N.I. número 30.063.521-Z con domicilio a estos efectos en Madrid, calle General Pardiñas 73, actuando en nombre y representación de la mercantil "INMOBILIARIA URBIS, S.A.", con C.I.F. A-28040020, cuya representación ostenta en virtud de escritura de poder otorgada a su favor ante el Notario del Iltre. Colegio de Madrid, D. Juan Romero-Girón Deleito, el día 6 de abril de 2004, al número 1.572 de su protocolo.

Las partes, en la representación con que respectivamente actúan, se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO, y a tal efecto

EXPONEN:

1.- Que la entidad mercantil "INMOBILIARIA URBIS, S.A.", ha presentado un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico de los terrenos comprendidos en el Área CC del P.G.O.U. de Ciudad Real, denominado "Antiguo Recinto Penitenciario".

2.- Que en la sesión del Pleno de la Corporación, celebrada el 31 de Julio de 2.006, se aprobó el Programa de Actuación Urbanizadora del Área CC, acordándose la adjudicación de la gestión indirecta del mismo como Urbanizador a la mercantil "INMOBILIARIA URBIS, S.A.", la cual acepta ser la Adjudicataria.

3.- Que conforme a lo previsto en los artículos 110 4. 2 y concordantes de la T.R.L.O.T.A.U., procede incluir, en la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir, entre el adjudicatario y la administración actuante con el contenido que se expresa en el artículo mencionado antes.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, como Administración actuante, dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Programa de Actuación Urbanizador y proyectos técnicos aprobados. Esta circunstancia y el correspondiente derecho y 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.

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

ESTIPULACIONES:

PRIMERA: OBJETO.

El urbanizador adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la unidad de ejecución del P.G.O.U. de Ciudad Real denominada Area CC (Antiguo recinto penitenciario), conforme a los contenidos del correspondiente P.A.U., con las condiciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de Ciudad Real en el acuerdo plenario de adjudicación, así como en las bases contenidas en la Proposición jurídico económica de la cual forma parte el Convenio. Igualmente, se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de DOCE MESES, a contar desde la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización. La disponibilidad de los terrenos 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. En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 102.3 del TRLOTAU.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

Lógicamente, el agente urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el Proyecto de Urbanización que se apruebe y servicios exteriores a la unidad de actuación asegurando la conexión adecuada de las redes a la unidad, a las generales municipales o supramunicipales, así como el mantenimiento y funcionalidad de las mismas. Garantizando las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la Unidad de Ejecución denominada Area CC, asegurando las conexiones con el entorno.

SEGUNDA: COMPROMISOS.

Las partes se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo II, Título V, de la Ley 1/04, de 28 de diciembre, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (T.R.L.O.T.A.U.), respecto a la ejecución de los Programas mediante Actuaciones Urbanizadoras, remitiéndose a dicha Ley y disposiciones que la desarrollan en lo no regulado en este Convenio.

“**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**”, se encargará del desarrollo urbanizador del Area CC del P.G.O.U. de Ciudad Real, estando obligada a la ejecución de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización con las modificaciones que en su caso se derivan del acuerdo plenario de adjudicación que sea aprobado para dicho ámbito territorial, así como a la cesión de las obras correspondientes y del suelo destinado a viales y dotaciones públicas, previa la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Conforme a lo antedicho, el proyecto de Reparcelación definirá los terrenos de cesión obligatoria y las parcelas edificables, así como las correspondientes a la retribución del Urbanizador.

TERCERA: PROPUESTA ECONÓMICA.

Se incorpora al presente Convenio, formando parte del mismo, las condiciones económicas contenidas en la Proposición Jurídico-Económica, basada en el Anteproyecto presentado.

CUARTA: RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS.

Dichas relaciones constituyen uno de los aspectos principales del Programa de Actuación Urbanizadora. Son varios los preceptos que se refieren a esta materia, tanto para garantizar los derechos de los Propietarios como los del Urbanizador, y muy señaladamente su retribución.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

Siendo los únicos propietarios del Área INMOBILIARIA URBIS, S.A. y el Ayuntamiento de esta ciudad, y en aplicación del convenio urbanístico para el desarrollo de esta Área de 9 de diciembre de 2003, suscrito por SIEP, anterior propietario de los terrenos, donde en su estipulación quinta dice "SIEP, S.A. o por quien de ella traiga causa, ejecutará a su costa la totalidad de la obra urbanizadora del ámbito de esta unidad de actuación, incluido la demolición del edificio existente (antiguo centro penitenciario)", INMOBILIARIA URBIS, S.A. no tendrá derecho a percibir la retribución legalmente prevenida como agente urbanizador.

El marco de estas relaciones, se debe ajustar de acuerdo con la precitada Ley 1/04 (en adelante, T.R.L.O.T.A.U.), y muy especialmente a sus artículos 117, siguientes y concordantes; preceptos referidos a la Gestión Indirecta de la Actuación Urbanizadora, donde se incluyen las prerrogativas y facultades del Urbanizador (artículo 118), la retribución del Urbanizador (Artículo 119) y la viabilidad legal de los Proyectos de Reparcelación Forzosa (artículos 92 y siguientes).

El Artículo 118 de la T.R.L.O.T.A.U. habla de las Bases que regirán esas relaciones, por lo que de acuerdo con el mismo y teniendo en cuenta además los preceptos antes invocados, se establecen las siguientes,

BASES REGULADORAS DE RELACIONES URBANIZADOR-PROPIETARIOS

- a) El Urbanizador soportará íntegramente los costos y cargas de la urbanización derivados de la ejecución del Programa y de los demás compromisos asumidos en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Ciudad Real, formando parte de la Proposición Jurídico-Económica del Programa.
- b) Se entenderá por cargas de urbanización los conceptos enumerados en el artículo 115 de la T.R.L.O.T.A.U. El urbanizador no podrá modificar la previsión de cargas por ser su oferta a precio cerrado y asumida a riesgo y ventura sin más excepción que aquellas variaciones debidas a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el urbanizador al formular la propuesta jurídico-económica y/o modificaciones que no le sean imputables.
- c) El urbanizador podrá solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras y dotaciones, de conformidad con el artículo 118.3.d) de la T.R.L.O.T.A.U.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

- d) En lo no previsto específicamente en estas Bases, se aplicará la T.R.L.O.T.A.U. y demás disposiciones legales complementarias.

QUINTA: PLAZOS.

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

1. Estudio de Detalle

Se presentará el Estudio de Detalle ante el Ayuntamiento, en el plazo de DOS MESES, el desde la firma de la propuesta de Convenio y la presente Proposición jurídico económica modificado conforme a las condiciones manifestadas en el acuerdo plenario de adjudicación, sin perjuicio de las deficiencias que con posterioridad pudieran detectarse por los Servicios Técnicos Municipales, que fueran oportunas para el correcto desarrollo de la Unidad de Ejecución del PGOU de Ciudad Real denominada Area CC.

2. Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación

Concluida la tramitación del Estudio de Detalle, el Agente Urbanizador presentará el Proyecto de Urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente a la notificación correspondiente sobre la conclusión de la tramitación del referenciado Estudio de Detalle, ya que este instrumento condicionará el contenido del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de las deficiencias que con posterioridad pudieran detectarse por los Servicios Técnicos Municipales, que fueran oportunas para el correcto desarrollo de la Unidad de Ejecución del PGOU de Ciudad Real denominado Area CC.

En cuanto al Proyecto de Reparcelación, podrá presentarse previamente o simultáneamente al Proyecto de Urbanización.

El urbanizador proponente, quedará autorizado, en su caso, a ocupar de forma efectiva y directa, los terrenos necesarios para ejecutar las obras comprendidas en el Proyecto de Urbanización, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de elevación a público de la escritura de Reparcelación.

El urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro del mes siguiente a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión necesarios. La disponibilidad de los terrenos se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

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. En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 102.3 del TRLOTAU.

El plazo de ejecución de las obras será de DOCE MESES, a partir del inicio especificado anteriormente.

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

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables, ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. 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 las 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, la realización de obras de mayor rango que impidan o dificulten la ejecución de las obras de urbanización, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Excmo. Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados. El Excmo. Ayuntamiento resolverá lo que proceda respecto de dicha petición.

La tramitación del Proyecto de Urbanización, con sus posibles modificaciones, o del Proyecto de Reparcelación suspende, a todos los efectos, el cómputo de los plazos propuestos.

El urbanizador proponente, quedará autorizado a ocupar de forma efectiva y directa, los terrenos necesarios para ejecutar las obras comprendidas en el Proyecto de Urbanización, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de elevación a público de la escritura de Reparcelación.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

El plazo de ejecución de las obras será de DOCE MESES, a partir del inicio especificado anteriormente.

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

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables, ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. 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 las 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, la realización de obras de mayor rango que impidan o dificulten la ejecución de las obras de urbanización, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Excmo. Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados. El Excmo. Ayuntamiento resolverá lo que proceda respecto de dicha petición.

La tramitación del Proyecto de Urbanización, con sus posibles modificaciones, o del Proyecto de Reparcelación suspende, a todos los efectos, el cómputo de los plazos propuestos.

SEXTA: GARANTÍAS

El urbanizador ha constituido un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización de la unidad de actuación, de conformidad con el artículo 110.3 d) del TRLOTAU, pudiendo el Ayuntamiento de Ciudad Real, en caso de resolución de la adjudicación o de ejecución incorrecta de las obras de urbanización, proceder a su ejecución para completar la urbanización o para subsanar las deficiencias de la misma. Una vez finalizadas las obras, previa conformidad de los servicios técnicos municipales, se procederá a recepcionarlas y a la devolución de aval, de conformidad con la norma.



SÉPTIMA: INCUMPLIMIENTO DEL URBANIZADOR Y PENALIZACIONES:

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

El agente urbanizador adjudicatario esta obligado a cumplir lo establecido dentro del plazo total fijado para la realización del P.A.U., así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva en caso, de que por causas imputables al mismo, incurra en demora respecto del cumplimiento del plazo total la administración, entre otras medidas legalmente aplicables podrá imponer una penalidad económica diaria que se cuantifica en noventa euros por día como mínimo. 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 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 contratista de los plazos parciales definidos para la ejecución sucesiva de cada una de las fases previstas en el Proyecto 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 que mencionamos antes.

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



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

El urbanizador podrá contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, siendo suficiente que dé cuenta de ello a esta.

NOVENA: NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

Las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento y el URBANIZADOR se regirán por lo dispuesto en este Convenio, estando, en lo no previsto en él, a lo dispuesto en el TRLOTAU, de 28 de diciembre, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en la legislación estatal vigente, y en las normas rectoras de la contratación administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes, en la representación con que respectivamente actúan, proceden a firmar el presente Convenio, por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

LA ALCALDESA ACCIDENTAL,

Fdo.: Mª del Carmen Sancho Fuentes

EL AGENTE URBANIZADOR,

Fdo.: Manuel del Castillo Caracuel