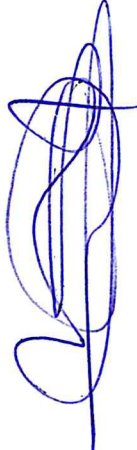


CONVENIO URBANÍSTICO- EXPROPIATORIO

En Cuenca a 17 de Septiembre de 2020

PREÁMBULO




El presente convenio se formaliza sobre la base de lo prescrito en los Art. 11 y 12 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante "TRLOTAU"), con la finalidad de facilitara el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca (en siglas, PGOU) y en concreto de los terrenos que actualmente forman parte de la Unidad de Ejecución número 17 (en adelante "UE-17") del Suelo Urbano No Consolidado así como los del vial de sistema general "VG-14", regulando los compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación:

COMPARECEN E INTERVIENEN




DE UNA PARTE: **D. Darío Dolz Fernández**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca.

Y DE OTRA: **D. Félix Honrubia Saiz**, mayor de edad, industrial, vecino de Cuenca, con domicilio en calle Hermanos Becerril, 25 y provisto con D.N.I. número 4.533.032-K, en representación de la mercantil Panificadora Conquense Agrícola, S.A., domiciliada en Cuenca, calle Hermanos Becerril, 25 y C.I.F. A-16000200.

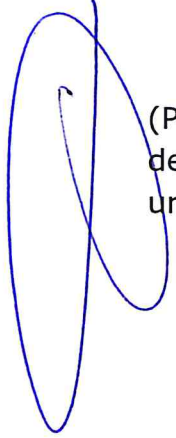


Ambas partes, reconociéndose capacidad legal bastante para llevar a efecto este otorgamiento:


**MANIFIESTAN EN RELACIÓN A LOS FINES URBANÍSTICOS DEL
CONVENIO:**



I.- Que la mercantil **Panificadora Conquense Agrícola, S.A.** es propietaria en pleno dominio de las dos fincas que actualmente conforman la totalidad de la superficie comprendida en la UE-17 del PGOU, clasificadas como suelo urbano no consolidado en el vigente PGOU de Cuenca, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de Castilla-La Mancha de 20 de diciembre de 1995, publicada en el DOCM nº 62, de 22 de diciembre de 1995, con corrección de deficiencias conforme a acuerdos de sesiones plenarias del Ayuntamiento de Cuenca de 22 de febrero de 1996. Dentro de las dos señaladas parcelas de la mercantil Panificadora Conquense Agrícola, S.A., se encuentra igualmente incluida la parte del vial de sistema general VG-14 denominado "Ampliación Carretera de Valencia (vía de servicio)" que aún resta por ejecutar y poner en servicio (vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, a la altura del número 25).



II.- Que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca (PGOU) establece la regulación urbanística para el desarrollo de la actuación denominada UE -17 "Fábrica de Harinas", de acuerdo a la siguiente ficha urbanística:



REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

FICHA DE U.E.

DENOMINACIÓN: FÁBRICA DE HARINAS

U.E.: 17

SUPERFICIE TOTAL: 8.722 m²

CESIONES MÍNIMAS:

Red Viaria: ---

Espacios Libres: 480 m²

Equipamientos: 4.330 m²

TOTAL CESIONES: 4.810 m²

SUPERFICIE LUCRATIVA: 13.083 m²

OBJETIVOS: Finalización del tratamiento urbano en la carretera de Valencia completando los equipamientos locales existentes.

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación

INICIATIVA: Privada

PROGRAMACIÓN: No programado

OBSERVACIONES:

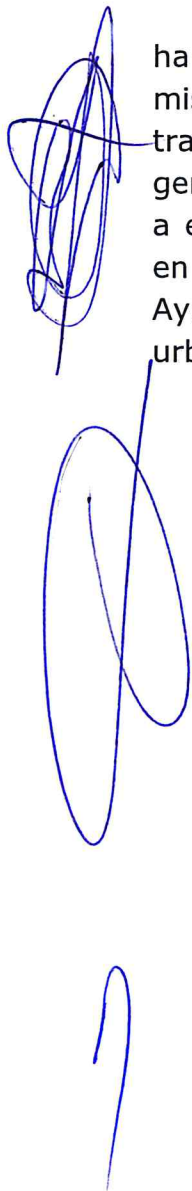
Altura máxima VI plantas

Superficie de ocupación 3.912 m²

Ordenanza 4 grado 1, edificación en bloque abierto

La Unidad de Ejecución UE-17 se integra, junto con las Unidades de Ejecución números 18, 21 y 32, dentro del área de reparto denominada ARU-T. Éste área de reparto coincide con las unidades de actuación de la norma zonal número 4, y tiene atribuido un aprovechamiento tipo de 1,500000 Uas/m²s y un coeficiente de homogeneización de 1.

El uso global de la UE-17 es el residencial, contemplándose una edificabilidad máxima lucrativa de 13.083m²c a materializar en seis plantas de altura máxima.



III.- Que a pesar de los casi 25 años de vigencia del PGOU, la UE-17 no ha llegado a desarrollarse, sin duda por la presencia en los terrenos de la misma, de una fábrica de harinas que en la actualidad cuenta con 35 trabajadores, y que aborda también el suelo delimitado como vial de sistema general VG-14, vial éste que el PGOU contempla a obtener por expropiación y a ejecutar directamente por el Ayuntamiento y a su cargo, según se observa en la ficha del mismo, que se incluye seguidamente, debiendo por tanto el Ayuntamiento encargarse, según el vigente PGOU, del proyecto de urbanización del vial y de la ejecución de sus obras de urbanización.

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO EN PLANO VG-14	HOJA PLANO 0-65	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN Ampliación carretera de Valencia (vía de servicio)		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE SUELO S.U.	CUATRIENIO	SUPERFICIE m ² 2.209
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO -		
TIPO DE ACCIÓN Proyecto de Obra		
INICIATIVA PLANEAMIENTO -	INICIATIVA PROYECTO Pública	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación y Ejecución directa		
ORGANISMO RESPONSABLE		
GESTIÓN SUELO Aprovechamiento tipo		
EJECUCIÓN OBRA Ayuntamiento		
COSTES (millones de pesetas)		
COSTE PLANEAMIENTO -	COSTE PROYECTO -	
COSTE SUELO -	COSTE EJECUCIÓN -	
COSTE TOTAL -		

IV.- Que existe un interés firme manifestado mediante contrato de arrendamiento futuro suscrito entre Panificadora Conquense Agrícola, S.A. y un operador de reconocido prestigio, para la implantación de una actividad comercial en los terrenos de la UE-17, resultando que para ello es imprescindible modificar el uso global de la UE-17, pasándolo de residencial a terciario, lo cual debe materializarse mediante la redacción de la oportuna modificación puntual del PGOU vigente. Resulta igualmente necesario trasladar la fábrica de harinas a otra ubicación.

V.- Que Panificadora Conquense Agrícola, S.A. es propietaria de la parcela con referencia catastral 4440004WK7343G0001DJ, ubicada en el polígono industrial Los Palancares, habiendo solicitado consulta de viabilidad urbanística al Ayuntamiento sobre la posibilidad de construir en la señalada parcela una nueva fábrica, en sustitución de la actualmente existente, habiendo informado el Ayuntamiento favorablemente a dicha consulta, resultando por tanto viable la construcción.


VI.- Que para hacer frente a la inversión necesaria para la construcción de la nueva fábrica, cifrada en 18.963.403,54 € (6.420.865,74 € obra civil + 12.263.123,80 € de maquinaria y equipos + 279.414€ de ingeniería, seguridad y salud y control de calidad), Panificadora Conquense Agrícola, S.A. ha solicitado una subvención del 25% de esta inversión al programa de ayudas a inversiones en transformación, comercialización o desarrollo de productos agrícolas y al fomento de la calidad agroalimentaria (FOCAL) en el marco del programa de desarrollo rural de Castilla La Mancha 2014-2020, no habiéndose resuelto aún la solicitud, estando condicionado el pago de tal subvención a un plazo para la finalización de la nueva fábrica, de 20 meses a partir de la resolución, prorrogables dos meses siempre y cuando en el momento de solicitud de la prórroga esté al menos el 50% de la inversión ejecutada. El plazo de ejecución de las obras de construcción de la nueva fábrica estimado por el proyectista es de 18 meses.

VII.- Que para evitar interrumpir la producción de la fábrica, se pretende dismantelar la actual planta sólo cuando esté en funcionamiento la nueva.


VIII.- Que el Ayuntamiento es consciente de que la presencia de la actual fábrica en medio de la ciudad genera molestias por ruido y polvo al vecindario del entorno, e importantes problemas de seguridad vial por la entrada y salida diaria de en torno a 20 camiones, y que, además, interrumpe

la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, arteria principal de entrada a la ciudad desde Valencia.


IX.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca considera de relevante interés para la ciudad trasladar la fábrica a otra ubicación para acabar con los problemas de seguridad vial que su presencia ocasiona, para extraer una industria fabril del interior de un tejido urbano residencial y para posibilitar la continuidad de la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, entendiéndose que tal posibilidad, dadas las circunstancias manifestadas, requiere de la tramitación de una modificación puntual del PGOU para cambiar el uso de la UE-17, pasándolo a terciario (para la posterior tramitación y ejecución del PAU de la UE-17), así como de la expropiación de la parte del VG-14 aún no obtenida ni ejecutada.



X.- Que el Ayuntamiento considera de relevante interés para la ciudad, la introducción de una rotonda en la calle Hermanos Becerril, a la altura de la Plaza de Segundo Pastor, con el objeto de aumentar la fluidez y mejorar significativamente la movilidad rodada en la zona.



XI.- Que la legislación urbanística castellano manchega regula en sus artículos 11, 12 y 13 la formulación y tramitación de los Convenios Urbanísticos suscribibles entre los Ayuntamientos y particulares propietarios de terrenos para colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística, siendo objeto del presente convenio impulsar las actuaciones que deben llevar a cabo las partes para la materialización de la actuación, obligándose sólo en lo referente a la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos de innovación del planeamiento, tramitación de Programa de Actuación Urbanizadora y otorgamiento de licencias, pero en ningún caso son vinculantes de la resolución que deba recaer en ninguno de los tres procedimientos de aprobación.



XII.- Que Panificadora Conquense Agrícola, S.A, como titular de los terrenos objeto de la actuación, se muestra interesada y dispuesta a colaborar con el Excmo. Ayuntamiento en aras de facilitar el desarrollo de tan importante actuación para la ciudad, sobre la base de las determinaciones jurídico-normativas establecidas en el Plan General vigente y en el TRLOTAU.

Y, para ello acuerda suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO** sobre la base de las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Teniendo en cuenta el interés general que comporta trasladar la fábrica a otra ubicación para acabar con los problemas de seguridad vial que su presencia ocasiona, para extraer una industria fabril del interior de un tejido urbano residencial y para dar continuidad a la vía de servicio de la calle Hermanos Becerril, y a sabiendas de que tal posibilidad requiere de la modificación el uso de la UE-17, pasándolo a terciario, el Ayuntamiento se compromete a impulsar al efecto la tramitación de la modificación puntual nº 51 del PGOU, asumiendo Panificadora Conquense Agrícola, S.A. los costes de redacción de la misma, redacción ésta que se realizará de manera coordinada y consensuada con los servicios técnicos y jurídicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca.


En dicha modificación puntual se establecerá como uso global el terciario, con una edificabilidad máxima del 14.500m²c, y se establecerá la ordenación detallada, manifestando el Ayuntamiento que todas las dotaciones de sistema local legalmente exigibles (15% de la superficie total de la UE-17, dada la inexistencia en la misma de sistemas generales) deben destinarse a zonas verdes (posibilidad derivada de lo dispuesto en el artículo 20.4 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en adelante "RP"), dada la existencia en la zona próxima de parcelas de equipamiento que están sin ocupar desde hace lustros.

El Ayuntamiento, una vez finalizada la redacción coordinada de la modificación puntual y presentada esta, para proceder a su exposición pública y concertación interadministrativa, se compromete a proceder al envío de anuncio al DOCLM y a uno de los periódicos de mayor difusión del municipio, así como a la petición de informes sectoriales, a la mayor brevedad posible. También se compromete a, una vez subsanada el proyecto de modificación en lo que, en su caso, proceda como consecuencia de los informes emitidos y las alegaciones en su caso presentadas durante la exposición pública, proceder a la aprobación inicial de la modificación puntual por el Ayuntamiento Pleno y a su envío a la Consejería de Fomento interesando su aprobación definitiva, con total diligencia, procurando acortar los plazos en todo lo posible.

SEGUNDA.- Que a pesar de que según lo dispuesto en el PGOU la urbanización del vial VG-14 correría a cargo del Ayuntamiento, Panificadora Conquense, S.A, se compromete a asumir a su cargo, la redacción del proyecto de urbanización (que se incluirá dentro del proyecto de urbanización

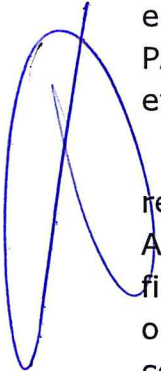
de la UE-17) y la ejecución de las obras de urbanización de la parte del vial VG-14 que aún no está ejecutada (que se integrarán igualmente dentro de las obras de urbanización de la UE-17, como obras externas al ámbito para su correcta conexión).

Igualmente, Panificadora Conquense, S.A, se compromete a asumir a su cargo, la redacción del proyecto de urbanización de la nueva rotonda (que se incluirá dentro del proyecto de urbanización de la UE-17) y la ejecución de las obras de urbanización de la misma (que se integrarán igualmente dentro de las obras de urbanización de la UE-17 como obras externas al ámbito para su correcta conexión).




TERCERA.- Panificadora Conquense Agrícola, S.A, como titular de los terrenos objeto de la actuación, se compromete a la presentación de la propuesta de Bases del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la UE-17 y de su alternativa técnica con asunción de la ordenación detallada establecida por la modificación puntual, e incluyendo en la alternativa técnica el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación, en el plazo de DOS MESES desde la aprobación definitiva de la modificación puntual.

Por su parte, el Ayuntamiento se compromete a proceder a la tramitación de las referidas Bases, y del PAU, con la mayor diligencia y celeridad posibles.



De resultar adjudicataria del referido PAU, Panificadora Conquense Agrícola, S.A. se compromete al inicio de las obras de urbanización de la UE-17 en el plazo máximo de DOS MESES desde la firma del convenio del referido PAU, siempre y cuando haya podido finalizar las obras de la nueva fábrica y efectuar el traslado de la actividad a ella.



Terminadas que sean las obras, Panificadora Conquense Agrícola, S.A, de resultar adjudicataria de las mismas, solicitará la recepción de las mismas al Ayuntamiento con carácter inmediato, acompañando la solicitud del certificado final de obra y del acta de recepción por su parte, como contratista de las obras. Por su parte, el Ayuntamiento se compromete a realizar la visita de comprobación y emitir los necesarios informe técnicos a la mayor brevedad posible.

Una vez subsanadas las deficiencias que en su caso el Ayuntamiento hubiera apreciado y habiendo comunicado Panificadora Conquense Agrícola, S.A. tal circunstancia al Ayuntamiento, éste se compromete a realizar la nueva visita de comprobación y emitir los nuevos informe técnicos en el menor plazo posible.

Cuando los informes sean favorables, se procederá a suscribir el acta de recepción definitiva de la obra en el plazo máximo de 10 DÍAS NATURALES desde la emisión de los informes favorables.

CUARTA.- Dado que para llevar a cabo las obras de urbanización de la UE-17, se ha de proceder, en primer lugar a la demolición de la actual fábrica y puesto que, según se ha expuesto en las manifestaciones, para ello previamente debe estar construida la nueva fábrica, cuyo plazo de ejecución previsto es de 18 meses, Panificadora Conquense Agrícola, S.A, se compromete a iniciar las obras de edificación de la nueva fábrica en los DOS MESES siguientes a la aprobación definitiva de la modificación puntual, para lo cual el Ayuntamiento se compromete a informar y tramitar la licencia a la mayor brevedad posible, sin, por supuesto, prejuzgar el carácter de los informes, permitiendo con ello que Panificadora Conquense Agrícola, S.A, pueda cumplir el referido plazo de inicio de las obras por contar con la preceptiva licencia para ello, siempre y cuando el proyecto se adecúe a la normativa de aplicación.

QUINTA.- El Excmo. Ayuntamiento de Cuenca se obliga a tramitar el presente Convenio en virtud de lo establecido en los artículos 11 y 12 del TRLOTAU.

SEXTA.- Las partes firmantes del presente convenio se comprometen adoptar las medidas que sean necesarias para la consecución estricta de sus estipulaciones con los límites que les impongan sus respectivos ámbitos competenciales y el marco legal.

Por otro lado, ambas partes, reconociéndose capacidad legal bastante para llevar a efecto este otorgamiento:

MANIFIESTAN:

I.- Que La fábrica de harinas aborda el suelo delimitado por el PGOU como vial de sistema general VG-14, vial éste que el PGOU contempla a obtener por expropiación debiendo por tanto el Ayuntamiento hacerse cargo del pago del correspondiente justiprecio expropiatorio. En consecuencia, el Ayuntamiento reconoce a Panificadora Conquense Agrícola, S.A, como propietaria del suelo del VG-14 aún no obtenido (1.607,44m²s), el derecho a ser expropiado.

II.- Que el Ayuntamiento reconoce que, según disponen los artículos 127 y 149 del TRLOTAU, y dado que han transcurrido mucho más de cuatro años desde la aprobación del PGOU, basta con que el propietario efectúe requerimiento de expropiación para que, de no atenderse tal requerimiento en el plazo de un año, el procedimiento de expropiación de los terrenos propiedad de la Panificadora Conquense Agrícola, S.A. destinados al VG-14, se entendiera incoado por ministerio de la Ley.

III.- Que el Ayuntamiento reconoce que, según el art. 8.4 de las NNUU del PGOU, el aprovechamiento tipo aplicable a los suelos destinados a sistemas generales es de 2,295329. El PGOU incluye el VG-14 en una ZOU residencial, por lo que el aprovechamiento atribuible a los 1.607,44m²s del VG-14 a obtener, sería de 3.689,60m²c de uso residencial (1.607,44m²s x 2,295329).

IV.- Que el valor de repercusión de uso residencial en la zona, establecido por la valoración practicada por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en base a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante "TRLSRU") y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante "RVLSRU"), es de 500,192€/m²c.

V.- Que, por tanto, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 del TRLSRU, el coste de expropiación del suelo alcanzaría 1.845.508,36 € (3.689,60m²c x 500,192€/m²c), incrementados con el 5% del premio de afección según se dispone en la LEF, alcanzando por tanto un valor final de 1.937.783,78 €.

VI.- Que el artículo 43 del TRLSRU y el 147.2 del TRLOTAU, contemplan la posibilidad de satisfacer en especie el justiprecio de los bienes y derechos expropiados, mediante permuta. No obstante lo anterior, cuando se trate del medio urbano y el bien a entregar como pago no se localice en el ámbito, para poder pagar en especie se requerirá el acuerdo del expropiado.

VII.- Que para poner en servicio el ámbito de la UE-17, es necesario que el VG-14 esté obtenido por el Ayuntamiento y totalmente urbanizado.

VIII.- Que el Ayuntamiento de Cuenca es propietario de la finca de 1.488,25m²s, con referencia catastral 3352009WK7335A0001YH, que pertenece al patrimonio municipal de suelo, correspondiente con la parcela VP-1 del proyecto de reparcelación de la U.E. Nº 19 "MATADERO VIEJO", que tiene

asignada por el planeamiento una edificabilidad de 3.796m²c de vivienda protegida. Que, considerando que el 85% de la referida edificabilidad se destine a VPT y el 15% restante a VPO de régimen general, el valor de la referida parcela, según tasación practicada por los servicios técnicos municipales, es de 1.340.467,24 € (IVA excluido).

En febrero de 2018 el Ayuntamiento convocó concurso para la enajenación de dicha finca, quedando el procedimiento desierto.

IX.- El artículo 79.3.e) del TRLOTAU da cobertura a la obtención de sistemas generales no adscritos ni incluidos para su obtención en sectores ni unidades de actuación, mediante permuta con parcelas del patrimonio público de suelo.

X.- Que, por otra parte, el Ayuntamiento es titular de la finca donde se ha de materializar el porcentaje del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas con el desarrollo de la UE-17, cifrada en un 10% del total aprovechamiento lucrativo de la UE-17, en aplicación de lo dispuesto en el art. 69.1.2.c) del TRLOTAU.

Por tanto, dado que la edificabilidad máxima que se otorgará al ámbito de la UE-17 será de 14.500m²c, todos ellos del mismo uso y tipología (terciario exento), el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento por la participación pública en las plusvalías, sería de 1.450m²c.

Que según valoración practicada por los servicios técnicos municipales, el valor de este aprovechamiento asciende a 592.357,33€ (valor unitario de 408,522€/m²c).

XI.- Que en consecuencia, el valor de las dos referidas fincas, asciende a 1.932.824,57 € (1.340.467,24 € + 592.357,33 €).

Y, que en base a lo anteriormente manifestado suscriben el presente **CONVENIO EXPROPIATORIO** sobre la base de las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Panificadora Conquense S.A, admite el pago en especie del justiprecio expropiatorio que le corresponde por la expropiación de la parte de la finca de su propiedad sita en calle Hermanos Becerril nº 25, que está calificada por el PGOU como VG- 14, y cuya superficie es de 1.607,44m²s, correspondiéndole un aprovechamiento urbanístico de 3.689,60m²c, valorados en 1.937.783,78 €.

SEGUNDA.- Las partes acuerdan la entrega a Panificadora Conquense S.A de la parcela municipal descrita en la manifestación VIII (que debe mantener su destino en el 85% de la edificabilidad materilizable a VPT y en el 15% a VPO de régimen general) y de la descrita en la manifestación X anteriores, cuyo valor conjunto es de 1.932.824,57€, como pago en especie del suelo a expropiar, poniendo así fin al procedimiento expropiatorio, renunciando Panificadora Conquense S.A, a la diferencia de valor entre las parcelas que se le entregan y la expropiada (4.959,21€).

TERCERA.- El pago en especie que supone la mencionada entrega, se producirá, como tarde, en el momento de la recepción de las obras de urbanización de la UE-17 por parte del Ayuntamiento (en cuyo seno se urbanizará también el referido VG-14), levantando acta de ocupación y pago del justiprecio, de la que se expedirá certificación con los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria a fin de que pueda inscribirse en el registro de la propiedad las transmisiones operadas, en virtud de las cuales las referidas parcelas municipales pasarán a manos de Panificadora Conquense, S.A. y el suelo objeto de expropiación a manos del Ayuntamiento.

Y en prueba de conformidad, los otorgantes firman el presente Convenio, por duplicado ejemplar, ante la Secretaria General de este Ayuntamiento, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca	Por Panificadora Conquense Agrícola, S.A.
	
Fdo. D. Darío Dolz Fernández	Fdo. D. Félix Honrubia Saiz

Ante mí, Dña. Pilar Aguilar Almansa



Secretaria General del Ayuntamiento de Cuenca

