

## ANUNCIO APROBACION INICIAL DEL TEXTO DEL CONVENIO.

### CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA LA INTEGRACIÓN DE UN TRAMO DE VIARIO ACTUAL A DOS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL EN VALDEFRESNO.

En Valdefresno, León, a ..... de ..... de 2017.

#### REUNIDOS

D. José Pellitero Álvarez como **Alcalde-Presidente** del AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO (León), con domicilio a estos efectos en Ctra. Valdefresno s/n, 24228 Valdefresno, en razón de su cargo, en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO con C.I.F. P2417800F**, ejercitando las facultades que tiene atribuidas en virtud de la Ley 7/1985, reguladora de Bases del Régimen Local.

Comparece asistido de D<sup>a</sup> M. Belén Sierra de Arriba, Secretaria General del Ayuntamiento de Valdefresno; quien da fe del acto.

D. Pedro Cuevas de Pablo con D.N.I. nº 13018114 E, en su condición de administrador único de la mercantil **INHERCU S.A.** con C.I.F. A79122008 y domicilio a estos efectos en Polígono Industrial Allendeduero, Avda. Extremadura, Parcela 59, 09400 Aranda de Duero, Burgos; en virtud nombramiento de fecha 4 de abril de 2017 inscrito en el Registro Mercantil de Burgos con fecha 3 de mayo de 2017.

Las partes intervinientes se reconocen mutua y recíproca capacidad para la formalización del presente Convenio y a cuyo efecto

#### EXPONEN

– ANTECEDENTES:

**Primero.– INHERCU S.A.** es propietaria de las parcelas que se relacionan a continuación con sus superficies, datos catastrales y registrales:

Parcela	Superficie real	Uso	Referencia Catastral	Finca Registral de Valdefresno
Urbana	646,00 m2	Industrial	2966034TN9126N0001YT	11995 con una superficie de 682,00 m2
Urbana	3.197,00 m2	Industrial	2966035TN9126N0001GT	11994 con una superficie de 3.170 m2

Las referidas parcelas tienen la calificación en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, como suelo urbano industrial-almacén (IND) y dispone de ordenación detallada conferida por modificado del Proyecto de Urbanización de calles promovido por Inhercu S.A. en agosto de 1991. Ostentan además la condición de solar sin edificaciones.

**Segundo.–** El AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO es propietario del vial público situado entre las citadas parcelas, por cesión obligatoria y gratuita realizada en el año 1991, con motivo del Proyecto de Urbanización de calles realizado. El viario tiene en la actualidad fondo de saco y forma parte del Sistema Local de Red Viaria como red de calles urbanas (RV), no incluidas en el sistema general. Del viario descrito se propone la cesión 620 m2 para unirlo como parcela privativa a las dos parcelas contiguas descritas en el antecedente primero.

**Tercero.**– Respecto al régimen urbanístico, el término municipal de Valdefresno es un municipio que cuenta con Normas Urbanísticas Municipales publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de León de fecha 28 de enero de 2003 que han sido objeto de alguna modificación puntual, independiente del objeto de este convenio.

Los terrenos cuentan a día de hoy con la calificación de Suelo Urbano Industrial-Almacén (IND).

**Cuarto.**– **INHERCU S.A.** tiene un objeto social muy amplio, entre los que se recogen según escritura pública de 4 de abril de 2017 el apartado a) Fabricación de estructuras metálicas y sus partes. d) Operaciones de compraventa, comisión y gestión comercial e industrial...., e) Toda clase de actividades y servicios relacionados con la industria y comercio de materiales siderúrgicos....f) Compraventa, tenencia, adquisición, explotación y administración de toda clase y tipo de bienes inmuebles, y por cualquier título o medio admisible en Derecho, y ante la reciente demanda de la empresa se considera que la actual configuración del parcelario de la zona industrial no se ajusta a todas las necesidades que el mercado demanda en este momento, pues requiere de mayores parcelas edificables, ampliación de espacios de maniobra interior a las parcelas, accesibilidad exterior, etc.; lo que hace considerar necesaria la reorganización de determinadas parcelas para su agrupación, al efecto de poder cubrir esta demanda no satisfecha y ampliar un público objetivo que además intensifica la generación de empleo y es complemento necesario de toda actividad de producción.

**Quinto.**– INHERCU S.A. bien por sí misma, bien a través cualquier empresa interesada tiene intención de promover un Estudio de Detalle, presentando a trámite el instrumento de planeamiento de desarrollo urbanístico a tal efecto.

Dicho instrumento de planeamiento de desarrollo propondrá la reorganización física de las citadas parcelas titularidad de INHERCU S.A. y del tramo del viario público existente entre las mismas, titularidad municipal, eliminando dicho tramo de vial que separa las dos parcelas indicadas para su incorporación como una única parcela que se ajuste a las nuevas necesidades de superficie y características para su uso logístico, y sin que suponga incremento del índice de edificabilidad total permitido actualmente, respetando los estándares aprobados en las Normas Urbanísticas Municipales. Este instrumento contendrá las determinaciones jurídicas necesarias para que se adjudiquen a Inhercu S.A., la nueva parcela, de manera que pueda realizarse la inscripción registral de las titularidades modificadas.

La mercantil Hiescosa Leon Hierros S.A. con CIF A4721837 tiene licencia de actividad para Almacenamiento de productos siderúrgicos en Valdelafuente y pretenden la ampliación de la actividad necesitando construir una nave de aproximadamente 3.000 m<sup>2</sup> no siendo posible su ejecución en las 2 parcelas propiedad de Inhercu S.A. por ser el porcentaje de ocupación máxima y edificabilidad: 70% y 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, respectivamente, de conformidad con el artículo 12.3.4 relativo al suelo Industria-Almacén (IND) de las Normas Urbanísticas Municipales.

**Sexto.**– El Estudio de Detalle propuesto cumplirá con las determinaciones normativas urbanísticas vigentes, y en caso de que la solución final de diseño y ordenación, suponga la eliminación parcial o total del viario existente, la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento supondrá la integración del viario actual en una parcela de uso industrial titularidad de Inhercu S.A. y su adjudicación directa a la misma. De conformidad con el artículo 81.2.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local se produce la desafección al dominio público de dicho viario. Si no se produce la sustitución o permuta de la superficie de dicho viario por otra del mismo uso, la diferencia será indemnizada a favor del Ayuntamiento, conforme a su valor oficial.

Por todo ello el presente Convenio Urbanístico tiene por objeto por tanto establecer los términos en que se tramitará el Estudio de Detalle conforme a las siguientes

## CLÁUSULAS

### **I.– Objeto del Convenio.**

De acuerdo con el artículo 94 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla, las Administraciones públicas, sus

entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Los convenios urbanísticos pueden tener el contenido que las partes libremente acuerden para alcanzar sus objetivos (artículo 438 del Reglamento citado) con el límite señalado en la normativa y en el presente convenio.

Por ello, con el presente convenio urbanístico entre el AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO, León, y la empresa INHERCU S.A. propietarios de las parcelas afectadas por la futura modificación, se regulan las condiciones detalladas la tramitación del Estudio de Detalle que resultará la reorganización física de las dos parcelas citadas y el tramo del viario titularidad municipal, eliminando dicho tramo de vial que separa las parcelas indicadas para su incorporación como una única parcela, sin aumento de las edificabilidades totales permitidas. Igualmente se acuerda la adjudicación directa a Inhercu S.A del vial público y su sustitución por su equivalente económico, conforme a su valoración oficial. El vial es en la actualidad innecesario porque tiene fondo de saco y todas las parcelas del suelo industrial tienen acceso sin la necesidad de la existencia de dicho vial. Se formará una parcela única con una superficie de 4.463,00 m<sup>2</sup> uniendo las dos parcelas y el tramo de viario.

De conformidad con el artículo 170.2 del RUCyL, al ser un área con uso predominante industrial, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector.

La valoración del vial se establece según el informe del Técnico en 24,14 euros el metro cuadrado, por lo que el importe del tramo de vial de 620,00 m<sup>2</sup> es de 14.966,80 euros más 3.143,03 euros de I.V.A, lo que hace un total de 18.109,83 euros.

#### **II.- Naturaleza del Convenio.**

El presente convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, rigiéndose por las estipulaciones en él contenidas y supletoriamente por las normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho Privado.

Las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

#### **III.- Clase de Convenio.**

De acuerdo con el artículo 436 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el presente convenio es un Convenio Urbanístico de Planeamiento de Desarrollo y de Gestión, pues integra Estudio de Detalle con nueva adjudicación o normalización de fincas y titularidades. No se establece condición alguna respecto a cesión obligatoria de aprovechamiento correspondiente a la administración actuante.

#### **IV.- Justificación de su conveniencia para el interés general.**

El presente convenio es conveniente para el interés general, tal y como se ha indicado en la exposición anterior, por cuanto la modificación mejorará la capacidad logística del suelo industrial, esto facilitará la permanencia de la empresa ya asentada en la zona, el afianzamiento de los empleos existentes, el desarrollo económico del municipio y complementará la actividad de las existentes, lo que fomentará implantación de los usos productivos, la actividad económica y la creación de empleo, fin último de actividad pública urbanizadora. La modificación propuesta es coherente con los instrumentos de ordenación del territorio, y con la ordenación general establecida en la Normas Urbanísticas Municipales vigentes, pues no se ve afectada al ser el tramo de viario local actualmente inexistente.

#### **V.- Límites del Convenio.**

De acuerdo con el artículo 437 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el presente Convenio Urbanístico no limita o elude el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que lo suscriben, ni tampoco dispensa del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Cualquier interpretación del convenio deberá realizarse de forma que quede salvaguardada la prevalencia de toda norma o planeamiento en vigor en detrimento del presente convenio.

#### **VI.- Procedimiento.**

La negociación, aprobación, formalización y ejecución del presente convenio debe desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa urbanística y la normativa reguladora de la Administración local básicamente Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen local y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **VII.- Publicidad del Convenio.**

El Ayuntamiento dispondrá la publicidad del presente convenio como instrumento urbanístico para su consulta, información de su contenido y obtención de copias por cualquier persona, de acuerdo con el 425 del Reglamento de Urbanismo.

#### **VIII.- Régimen Jurídico aplicable y obligaciones en ausencia de convenio.**

##### **- Legislación Estatal:**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

##### **- Legislación autonómica:**

Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones.

Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones.

Ley 11/2006 de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.

##### **- Legislación Local:**

Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 13-5-2002 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 10, de fecha 16-1-2003 y en el Boletín Oficial de la Provincia nº 22, de fecha 28-1-2003.

A efectos de lo establecido en el art. 438.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las condiciones anteriores resultan de la aplicación de las exigencias normativas urbanísticas por lo que no habrían sido distintas en ausencia del presente convenio urbanístico, sin perjuicio de que la decisión de aceptar o no la modificación del Vial es de carácter discrecional para el Ayuntamiento, que es lo aquí se conviene.

Conocido por ambas partes el régimen jurídico aplicable y teniendo como base lo expuesto anteriormente, al amparo de lo permitido por los artículos 94 de la LUCYL y 255.b.2º. y 435 a 440 del RUCYL, el AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO y la mercantil INHERCU, S.A. a través de sus representantes, acuerdan libre y voluntariamente formalizar en este acto el presente Convenio Urbanístico conforme a las siguientes:

#### **ESTIPULACIONES**

##### **Primera.- Obligaciones de INHERCU S.A.**

La mercantil INHERCU S.A: se compromete a:

✓ Presentar a tramitación un Estudio de Detalle en el que además de contener las modificaciones objeto de este convenio, con el cumplimiento de lo establecido en el art. 106 bis y el art.170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

✓ Aceptar la integración y agrupación del tramo del Viario municipal con las parcelas de la Empresa.

- ✓ Realizar a su costa las obras necesarias para la adaptación de infraestructuras, servicios y otras obras necesarias de urbanización que se vean afectados por la modificación.
- ✓ Entregar al Ayuntamiento una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle la compensación económica. En caso de que proceda a la enajenación de las parcelas objeto de este convenio, a reflejar en el documento de venta la subrogación en las obligaciones aquí convenidas por parte de la adquirente.
- ✓ Asumir el compromiso de entregar la porción de vial que no es objeto de cesión debidamente urbanizado, en un plazo no superior a un año desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

### **Segunda.– Obligaciones del AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO**

El Ayuntamiento de Valdefresno se compromete a:

- ✓ Tramitar y aprobar el Estudio de Detalle aceptando la integración y agrupación de la porción del Viario municipal y las dos parcelas propiedad de Inhercu S.A.
- ✓ Ceder el tramo de viario libre de cargas, arrendamientos u ocupantes, y siempre bajo el cumplimiento de lo establecido por el art. 106 bis y art.170 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, aceptando su compensación en metálico por su valor oficial conforme a los conceptos de valoración establecidos en el DRL7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y RD 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- ✓ Prestar especial atención a la celeridad en la tramitación del Estudio de Detalle. A tal efecto en caso de que conforme a la normativa se permita la tramitación conjunta o simultánea del Estudio de Detalle, este convenio, cualquier instrumento de gestión urbanística, Licencia municipal, autorización, etc., a aplicar dicha tramitación conjunta o simultánea.
- ✓ Aceptar, desde el presente momento, que en caso de que Inhercu S.A. proceda a la enajenación de las parcelas objeto de este convenio, quedará liberada de estas obligaciones, siempre que haya quedado reflejado en el documento de venta la subrogación en las obligaciones aquí convenidas por parte de la adquirente, y sea comunicada al Ayuntamiento dicha compraventa.

### **Tercera.– Alteración de la Calificación Jurídica de las Parcelas de Uso y Dominio Público.**

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle, producirá, de forma automática, la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales, de acuerdo al artículo 81.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 8.4.a) del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

### **Cuarta.– Enajenación de los Bienes Inmuebles.**

La enajenación de la finca afectada no modificará la situación de sus nuevos titulares en los compromisos asumidos por la propiedad actual, que figuran en el presente convenio y ello conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana. El adquirente quedará subrogado en la posición jurídica del transmitente, el cual deberá consignar en el acto de enajenación el compromiso asumido de acuerdo al citado artículo.

Asimismo y para estos supuestos deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento de Valdefresno el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular, por medio de la presentación de copia del documento de transmisión de dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este Convenio Urbanístico.

### **Quinta.– Perfección y formalización.**

El presente Convenio se perfecciona y obliga desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, abonándose los gastos correspondientes por la parte que lo solicite, debiendo en todo caso tener acceso al Registro de la Propiedad en los términos del Art. 440-2.º del RUCYL. Los gastos de inscripción correrán a cargo de los particulares convinientes.

**Sexta.– Efectos.**

El presente Convenio tendrá a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

**Séptima.– Cláusula de rescisión.**

El incumplimiento del Convenio o su no formalización en documento administrativo en el plazo de 12 meses desde su presentación a tramitación, puede dar lugar a la rescisión unilateral del mismo por cualquiera de las partes intervinientes con una sola comunicación al resto.

En prueba de conformidad, una vez leído, se firma el presente convenio urbanístico, por todas las partes, por duplicado ejemplar en el lugar y fecha ut supra indicado.