

TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO MIXTO

Reunidos en Berlanga de Duero a 20 de abril de 2012

De una parte, **D. JESÚS HERRERO GONZÁLEZ**, en representación del Ayuntamiento de Berlanga de Duero con CIF n.º P-4205600-B, con domicilio en Berlanga de Duero, Plaza Mayor, n.º 1, C. P. 42360.

Y de otra parte:

D. JESÚS ÁLVAREZ IGLESIAS, con DNI: 16.751.434-M, en calidad de representante legal de "**COOPERATIVA COMARCAL GANADERA BERLANGUESA**", con CIF: F42000604, como titular de la totalidad de los terrenos afectados. En adelante "GABER".

Y D. ANDRÉS GARCÍA MARTÍNEZ con DNI: 16.781.944-K, en calidad de representante (gerente) de "**COPISO SORIA S.C.**", con CIF: F42000844, como socio mayoritario de la Cooperativa Comarcal Ganadera Berlanguesa, y domicilio en Avda. de Valladolid, 105, 42005 SORIA.-

EXPONEN

PRIMERO. El objeto de este Convenio es el desarrollo urbanístico de la finca urbana sita en Berlanga de Duero, C/ Estación, 28, con referencia catastral número: 1711101WL1911S0001AG; y otras actuaciones en el entorno del inmueble polígono: 9, parcela: 5018, con referencia catastral número: 42056A009050180000PL.

SEGUNDO. Que la primera finca descrita es propiedad de GABER (COPISO), y la segunda es de este Ayuntamiento.

TERCERO.

A.- En cumplimiento de la exigencia del artículo 438,1,a) del Reglamento de Urbanismo de CyL, el interés general de las actuaciones previstas está plenamente justificado, por las siguientes razones:

1º) Se elimina el impacto visual que suponen las naves ganaderas justo a la entrada del pueblo, y se elimina un posible conflicto en caso de que los propietarios pretendieran retomar la actividad ganadera en estas naves.

2º) En la parcela de GABER, la normativa permite un máximo de 34 solares para construcción de viviendas, incluyendo los 12 de VPO. Computando además el suelo público municipal, (2.467,00 m²) que se incluye en el ámbito de actuación, el número máximo de viviendas se incrementa en siete, de las que se ceden tres a GABER. (resultando: 25 solares, a favor de GABER y 16 solares + zona de reserva para vivienda joven, a favor del AYUNTAMIENTO)

3º) Sobre todo, el Ayuntamiento consigue terreno idóneo para ubicar la promoción de 12 VPO, aprobada por la JCyL.

4º) Las actuaciones son coherentes con la ordenación general, ya que este terreno ya está incluido en las NNSS como una unidad de ordenación, pendiente de modificar, detallando su ordenación.

B.- Igualmente, conforme al artículo 438,1,b) del citado Reglamento de Urbanismo, el régimen jurídico aplicable es el de las Normas Subsidiarias municipales, que exige un Plan Parcial o una Modificación puntual con ordenación detallada, obligada igualmente para los propietarios aún en ausencia de este convenio.

C.- Conforme al artículo 438,2,a), no es posible sustituir las cesiones obligatorias con valor de las 12 parcelas que pasan al Ayuntamiento procedentes de terreno de GABER, ya que este terreno está computado en la valoración de derechos y obligaciones del propio convenio.

D.- Finalmente el Arquitecto municipal ha elaborado la valoración del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento así como de las obras y actuaciones



**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO
GABER Y COPISO**

sustitutorias.

A los efectos de llevar a cabo la actuación que se pretende, las partes citadas se reconocen mutua capacidad jurídica y de obrar para la firma del presente Convenio, de conformidad con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda, a asumir la actividad de ejecución de acuerdo con el planeamiento que desarrollan y de conformidad con lo establecido en el presente Convenio, se adjunta al presente, un ANEXO I redactado por el arquitecto municipal donde se recogen, de forma valorada, las actuaciones y los derechos y obligaciones de ambas partes.

SEGUNDA. Los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y gravámenes resultantes de esta actuación, así como el reparto de parcelas entre GABER y el AYUNTAMIENTO, se recogen en el plano PO-1 del ANEXO I. Quedando su validez definitiva supeditada a la aprobación de la Modificación Puntual n: 11 de las NNSS.

TERCERA El aprovechamiento urbanístico libre de cargas, a favor del Ayuntamiento, se concreta en el plano PO-1 del ANEXO I

CUARTA. El procedimiento de liquidación final de la actuación es el siguiente:

1º.- El Ayuntamiento liquidará directamente a los contratistas, las obras de urbanización comprometidas.

2º.- Una vez aprobadas las modificaciones de planeamiento convenidas, el Ayuntamiento podrá recibir el importe monetario resultante a su favor, imputable el 60 % al ejercicio 2010 y el 40 % al 2011, en correlación al calendario previsto de ejecución de las obras de urbanización.

QUINTA. Una vez ejecutada la actuación, las partes firmantes se comprometen a conservar la misma en los términos siguientes:

1º.- Terminadas las obras de urbanización, los viales y redes de servicios instalados, pasarán al dominio público del Ayuntamiento que se encargará de su mantenimiento.

SEXTA. Los compromisos voluntariamente adquiridos son los siguientes:

A) A cargo del **AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO:**

1.- Ejecutar las obras de urbanización recogidas en el Anexo I (En 2010 se ejecutarán más del 60 % de las mismas)

2.- Tramitar la Modificación puntual de las NNSS con ordenación detallada en la zona de GABER, para obtener suelo urbano listo para edificar.

3.- Ceder a GABER tres parcelas de las 7 que corresponden al Ayuntamiento por el terreno municipal que se aporta al ámbito de actuación.

3.- En la finca rústica municipal, nº: 5018 del polígono 9, ubicada al SO de la instalación de COPISO destinada a almacén y seleccionadora de cereal, reservar como vial, en la forma que exija la normativa urbanística, una franja de 9 metros de ancho a lo largo de todo el límite entre la finca municipal y la propiedad de COPISO, y como zona verde no edificable otra zona de 10 metros de ancha (más los 9 ms. de la calle) a lo largo de la nave destinada a seleccionadora.

B) A cargo de **COOPERATIVA C. GANADERA BERLANGUESA y COPISO:**

1.- Poner el terreno de GABER a disposición del Ayuntamiento para que ejecute las obras de urbanización descritas.

2.- Efectuar las cesiones urbanísticas para suelo libre de uso público y para equipamiento, según ANEXO I. (Plano PO-1).

3.- Ceder al Ayuntamiento 12 parcelas según ANEXO I (Plano PO-1), para



**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO
GABER Y COPISO**

construcción de promoción pública de viviendas VPO, a las que se suman cuatro más de las siete que resultan de aumento por computar el terreno municipal.

4.- Abonar al Ayuntamiento el exceso de valoración según ANEXO I, que asciende a: 60.000,00 €, la primera aportación del 60 % cuando esté aprobada definitivamente la modificación de planeamiento, y el resto del 40 % en el año 2011 cuando estén acabadas todas las obras de urbanización.

SÉPTIMA. Las causas de resolución del presente convenio serán: Incumplimiento de sus obligaciones por parte de cada una de las partes, o causa sobrevenida de interés público.

OCTAVA. La resolución del convenio por causas imputables al incumplimiento de una de las partes dará lugar a las siguientes responsabilidades para el causante: Exigencia a la parte incumplidora de daños y perjuicios

NOVENA. La resolución del convenio motivada por causas imputables al incumplimiento de la Administración determinará la posibilidad de compeler a la misma a su cumplimiento o al resarcimiento de daños y perjuicios, ejerciendo acción de responsabilidad contractual o de enriquecimiento injusto

Para que así conste, y en prueba de conformidad, lo firman en el lugar y fecha arriba indicado.

El Alcalde y los propietarios afectados.

En Berlanga de Duero a 20 de abril de 2012

Por el Ayuntamiento
EL ALCALDE

Por COPISO
EL GERENTE

Por GABER
EL PRESIDENTE



Jesús Herrero
Fdo. Jesús Herrero González

Andrés García Martínez
Andrés García Martínez

Jesús Álvarez Iglesias
Jesús Álvarez Iglesias

ANEXO I

1.- ANTECEDENTES:

A) La Cooperativa Comarcal Ganadera Berlanguesa, en adelante "GABER" es propietaria del inmueble urbano sito en C/ Estación, 28, a la entrada de la localidad, por la carretera SO-152, con una superficie catastral de 10.289 m² y superficie real de 11.304,00 m² a los que hay que sumar la superficie municipal (2.467,00 m²), incluida en el ámbito de actuación, lo que hace un total computable de 13.771,00 m².

Se pretende derribar las naves, urbanizar el terreno para disponer de aproximadamente 41 parcelas urbanas, previa modificación de las NNSS, con ordenación detallada. De éstas, 12 parcelas serán para el Ayuntamiento a fin de ubicar la Promoción VPO que ha aprobado la JCyL y de las 7 que corresponden al Ayuntamiento, por su superficie aportada, 3 para GABER y 4 para el AYUNTAMIENTO.

En resumen: GABER obtiene las parcelas conjuntas completamente urbanizadas, números: 1, 4 y 6, para un máximo de 25 viviendas, y el AYUNTAMIENTO obtiene las parcelas conjuntas 2, 3 y 5, para un máximo de 16 viviendas.

Los costes del terreno, derribo, planeamiento y urbanización, se distribuirán entre GABER y el Ayuntamiento, en la proporción de 64% el primero y 36 % el segundo.

B) COPISO SORIA S.C. es propietario de un inmueble sito en la C/ Escabas 18P, donde se ubican unas naves destinadas a almacén y seleccionadora de cereal. Al sureste de este inmueble se ubica la finca rústica municipal, polígono: 9, parcela 5018, que era la destinada inicialmente a acoger la promoción de viviendas oficiales, hasta que se ha materializado la oportunidad de mejorar la ubicación, en el citado terreno de C/ Estación, 28.

Con cargo al Fondo de Inversión Local, el Ayuntamiento hizo una fase de pavimentación de la C/ Escabas, destinada inicialmente a dar entrada a las viviendas sociales; al cambiar la ubicación de las viviendas, se calcula para COPISO un porcentaje de aprovechamiento de esta pavimentación del 35 %, considerando entre otras, la inexistencia de cesiones a favor del Ayuntamiento con motivo de la urbanización de la calle.

2.- ACTUACIONES VALORADAS:

A) HABER DEL AYUNTAMIENTO:

a) Pavimentación y urbanización C/ Escabas, (FEIL '09)	94.305,75
(El 35% a cargo de COPISO)	
b) Pav. y urbanización zona GABER, (Planes 2009/10).....:	104.000,00
Pav. y urbanización calles nuevas, (FEESL '10).....:	40.638,75
Alumbrado, Planes 2010.....:	47.000,00
Pav. y urbanización otras calles, (Planes 2010).....:	20.341,55
Redacción de proyectos.....:	6.172,27
Redacción Planeamiento, Modificación NNSS.....:	3.600,00
Urbanización zona área verde (próximos años).....:	25.000,00
(El 64% a cargo de GABER Y COPISO)	



B) HABER DE COPISO:

c) Derribo de naves.....	80.000,00
Valor en venta del terreno.....	300.000,00
(El 36% a cargo del AYUNTAMIENTO)	

3.- RESUMEN:

A) GASTOS A CARGO DE GABER-COPISO:

a) 94.305,75 x 35%.....	33.007,01
b) 246.752,57 x 64%.....	157.921,64
c) Compensación aumento de parcela.....	5.871,35
<u>SUMA.....</u>	<u>196.800,00 €</u>

B) GASTOS A CARGO AYUNTAMIENTO:

c) 380.000 x 36%.....	136.800,00
<u>SUMA.....</u>	<u>136.800,00 €</u>

TOTAL DIFERENCIA A CARGO DE GABER-COPISO...A) - B): 60.000,00 €

Se adjuntan los siguientes Planos:

- Plano 1.- (PO-1) con urbanización, cesiones y reparto de parcelas
- Plano 2.- Zona en la finca rústica municipal al final de la C/ Escabas, destinada a vial y zona libre de edificación.

Berlanga a 20 de abril de 2012

EL ARQUITECTO Municipal

Amunio García Cidra



