

## CONVENIO URBANISTICO ENTRE AYUNTAMIENTO DE DUEÑAS Y GRUPO GESTAMP

---

En Dueñas a 26 de Julio de 2012.

### **REUNIDOS:**

AYUNTAMIENTO DE DUEÑAS, con CIF P-3406900-E y domicilio en Plaza España nº 1 de Dueñas (Palencia), representado por su Alcalde D. Miguel Ángel Blanco Pastor, con N.I.F. nº 71931915J.

AGRICOLA LA VEGUILLA, S.A., con CIF A-78.420.973 y domicilio social en Madrid, calle Prolongación de Embajadores s/n, 28018 y representada por D. Juan María Riberas Mera, con DNI 7492294-K, en calidad con Consejero Delegado de la sociedad.

GESTAMP PALENCIA, S.A., con CIF A-34.159.814 y domicilio social en Dueñas (Palencia), Camino de los Barcos s/n y representada por D. Francisco José Riberas Mera, con DNI 50705278-F, en calidad de representante persona física de Corporación GESTAMP S.L., Administrador único de la sociedad.

CORPORACION GESTAMP, S.L., con CIF B79296224 y domicilio social en Madrid, calle Alfonso XII, 16, y representada por D. Francisco Jose Riberas Mera, con DNI 50705278-F, en calidad de representante persona física de HALEKULANI, S.L., Consejero Delegado de la sociedad.

Estas tres últimas entidades intervienen como propietarias respectivas de las parcelas 25, 26 y 27 del polígono 13 del término municipal de Dueñas (Palencia). En adelante denominaremos a estas tres entidades como GRUPO GESTAMP.

### **1. ANTECEDENTES**

Los terrenos constituidos por las parcelas 25,26 y 27 del polígono catastral – 13, pertenecientes al Grupo Gestamp, disponen de los requisitos que se enumeran en el art. 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León D. 22/2004 de 29 de enero y sus modificaciones posteriores, como criterios para que unos terrenos deban clasificarse como Suelo urbano:

Que cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministros de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Dueñas vigentes y sus modificaciones posteriores clasifican estos terrenos como Suelo apto para urbanizar (Suelo urbanizable según la Ley de Urbanismo de Castilla y León), incluyéndoles dentro del Sector 6-7 del Suelo apto para urbanizar, señalando como determinaciones para su desarrollo un uso global industrial, una intensidad de uso de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un aprovechamiento lucrativo del 90% del asignado y como Sistema generales adscritos la ejecución de las infraestructuras generales necesarias hasta su conexión con las redes municipales existentes.

Sobre estos terrenos del Sector 6-7 el Grupo Gestamp e Ibervalles, S.L. promovieron el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, como instrumento de planeamiento que establece las determinaciones de ordenación detalladas del Sector 6-7 y que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia el 26 de abril del año 2000.

En la actualidad los terrenos de las parcelas 26 (casi en su totalidad) y 27 se encuentran vallados dentro de un recinto urbanizado y sobre ellos se han implantado las factorías industriales de las empresas Gestamp Palencia, S.A. y Galvanizaciones Castellana, S.A., ambas pertenecientes también al Grupo Gestamp.

Una pequeña parte de la parcela 26 y la totalidad de la parcela 25 se encuentran sin vallar.

## **2. OBJETIVOS DEL CONVENIO**

Son objetivos básicos del presente convenio urbanístico de planeamiento y gestión: reconocer la clasificación de **Suelo Urbano Consolidado** en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana que se encuentra en tramitación, completar la urbanización de las parcelas a fin de que garantice la condición de solar y hacer efectiva la cesión del exceso de aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento de Dueñas.

A tales fines el convenio debe programar los siguientes compromisos:

- **Clasificar los terrenos** que constituyen las parcelas 25,26 y 27 del polígono catastral 13 como Suelo Urbano Consolidado e incluirles en una Actuación de

Gestión Urbanística Aislada delimitando una Unidad de Normalización de fincas y Urbanización en el P.G.O.U. que está en tramitación hasta su aprobación definitiva.

- **Redactar y tramitar un proyecto de Normalización de Fincas** con documentación de urbanización que defina las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico de forma que todas las parcelas resultantes alcancen la condición de solar en un plazo de 3 meses desde aprobación definitiva del PGOU
- **Ceder al Ayuntamiento de Dueñas** una parcela totalmente urbanizada en la que se pueda materializar el exceso de aprovechamiento que exceda del 90% de aprovechamiento del que le asigne el Plan General de Ordenación Urbana de Dueñas.
- **Programar la ejecución de las obras de urbanización** para que todas las parcelas resultantes adquieran la condición de solar y puedan ser edificadas por sus propietarios en un plazo 2 años desde aprobación definitiva del PGOU.

### **3. CONVENIENCIA PARA EL INTERES GENERAL**

Se considera de interés general la ejecución del presente convenio, puesto que su objetivo inmediato es conseguir la ejecución de las previsiones del planeamiento vigente en todos los terrenos que se incluyan como Suelo urbano consolidado dentro de una Actuación Aislada de Normalización y Urbanización en el Plan General de Ordenación Urbana de Dueñas.

Con la aprobación del Proyecto de Normalización y Urbanización de la Actuación Aislada y la ejecución de las obras de urbanización se ostentará por los propietarios de los terrenos incluidos en la misma y por parte del Ayuntamiento, la disponibilidad inmediata de parcelas resultantes consolidadas para la urbanización, que estarán en condiciones de ser incorporadas al mercado inmobiliario en una zona en la que existen un importante núcleo de actividad industrial consolidada.

### **4. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE**

La inclusión de las parcelas 25,26 y 27 del polígono catastral-13 como Suelo urbano consolidado es completamente coherente y ajustado al planeamiento vigente ya que se mantienen en su conjunto las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para el Suelo apto para urbanizar y las del Plan Parcial Sector 6-7 que establece en su ordenación detallada que estas tres parcelas pasan a ser Suelo Industrial en la categoría de Gran Industria con una edificabilidad máxima de 0,5

m2/m2, respetando completamente las previsiones de reserva de Dotaciones y Equipamientos públicos del Plan Parcial.

Con la aprobación del Convenio urbanístico se llevará a cabo la cesión del exceso de aprovechamiento de dichas parcelas que corresponde al Ayuntamiento de Dueñas al que el Proyecto de Normalización de Fincas, debe adjudicar una parcela totalmente urbanizada y libre de cargas en la que pueda materializarse dicho aprovechamiento.

## **5. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN**

La consolidación y urbanización de los terrenos que configuran las parcelas 25,26 y 27 del polígono catastral-13 que se llevará a cabo tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, previa tramitación y aprobación del Proyecto de Normalización de Fincas y Urbanización que podría efectuarse simultáneamente, es totalmente coherente con los objetivos y criterios de la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación que clasificaba como Suelo urbanizable los terrenos afectados incluyéndoles en un sector de Suelo urbanizable de uso industrial asumiendo el Plan Parcial ya aprobado.

## **6. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO**

El Ayuntamiento de Dueñas se compromete a incluir en el Plan General de Ordenación Urbana los terrenos que constituyen las parcelas 25,26 y 27 del polígono catastral 13 con la clasificación de Suelo urbano consolidado dentro de una Actuación de Gestión Aislada de Normalización y Urbanización hasta su aprobación definitiva, ya que dichos terrenos cumplen con los requisitos exigidos por la legislación aplicable para tener dicha clasificación.

El Ayuntamiento de Dueñas se compromete a tramitar, hasta su aprobación definitiva, el proyecto de Normalización de Finca y Urbanización que posibilite la plena disponibilidad de las parcelas resultantes para que estas adquieran la condición de solar y puedan ser edificadas en la condición que señale y establezca el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Dueñas.

El Ayuntamiento de Dueñas se compromete a impulsar la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación al objeto de que se pueda materializar a la mayor brevedad posible la gestión urbanística de los terrenos que constituyen las parcelas 25,26 y 27 del polígono catastral 13 conforme a las previsiones que el propio Plan General establezca.

## **7. COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS**

El Grupo Gestamp, como propietario de los terrenos que constituyen las parcelas 25,26, y 27 del polígono catastral 13 se comprometen:

- A presentar ante el Ayuntamiento para su tramitación, en el plazo establecido el Proyecto de Normalización de Fincas con documentación sobre Urbanización que otorgue naturaleza jurídica a las fincas resultantes de la normalización adjudicando cada finca al propietario que corresponda y al Ayuntamiento de Dueñas una finca totalmente urbana y libre de cargas, dentro de la cual se pueda materializar el exceso de aprovechamiento que le corresponde, que será el 10% del total del aprovechamiento asignado por el planeamiento. El Proyecto de Normalización deberá incluir así mismo documentos de urbanización en el que se detallen y valoren la obra de urbanización necesaria para que los terrenos afectados alcancen la condición de solar.
- Los propietarios de los terrenos se comprometen así mismo a ejecutar las obras de urbanización en el plazo señalado ejecutando las obras por el procedimiento que estimen conveniente, previo deposito de las garantías que establecen la legislación vigente y entregar las obras al Ayuntamiento una vez finalizadas.

## **8. GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA Y CESIÓN AL AYUNTAMIENTO**

La Gestión de la Actuación Aislada de Normalización de Fincas y Urbanización se llevará a cabo por parte de los propietarios de los terrenos, de mutuo acuerdo, previa la tramitación del Proyecto de Normalización por el procedimiento que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su art. 220.

El proyecto de Normalización de Fincas deben contener los documentos que se señalen en el art. 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- a) Memoria justificativa
- b) Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el instrumento de planeamiento general o si se modifican los límites allí previsto.
- c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.
- d) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.
- e) Documentos de información, incluyendo al menos un planos a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.

- f) Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como los terrenos a ceder al municipio.

Además deberá adjudicar al Ayuntamiento de Dueñas una parcela de 20.195 m<sup>2</sup> en la que se materialice un aprovechamiento de 13.380. m<sup>2</sup> edificables que es el exceso de aprovechamiento que le corresponda como administrador actuante (al final del documento se adjunta anexo justificativo de estas cifras).

Además deberá incluir documentación sobre urbanización, incluyendo planos a escala 1:500 que definan las obras necesarias para que todas las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, incluyendo en el Proyecto de Urbanización los precios unitarios, las mediciones de cada partida de la obra y el presupuesto general de los gastos de urbanización por todos los conceptos y su distribución entre los propietarios afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

-La aprobación definitiva del Proyecto de Normalización otorga la condición de urbanizador a quien se proponga al efecto en el Proyecto en los términos y con las obligaciones señaladas en los arts. 191 y 235 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación determina la afección real de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, en proporción a su porcentaje de la superficie total de la unidad. A efectos de hacer constar dicha afección, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación, el urbanizador debe depositar el Proyecto en el registro de la propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan. Esta obligación no afecta a los documentos sobre urbanización citados en el artículo 243.

La aprobación definitiva del Proyecto de Normalización, cuando contenga las determinaciones completas sobre urbanización, habilita el inicio de las obras de ejecución de la urbanización.

La aprobación definitiva del Proyecto de Normalización, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, produce los siguientes efectos, que en otro caso se derivan de la anterior aprobación del Proyecto de Reparcelación:

- a) Transmisión a la Administración pública correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo correspondiente, en su caso.

- b) Afección de los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas a dicha ejecución, sin más trámites.
- c) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas, siempre que quede claramente establecida su correspondencia. En tal caso, las titularidades limitadas y los derechos y gravámenes existentes sobre las fincas de origen que dan referidas, sin solución de continuidad y aunque no se los mencione, a las correlativas parcelas resultantes, en su mismo estado y condiciones. No obstante, cuando existan derechos reales o cargas incompatibles con las determinaciones del planeamiento o con su ejecución, el acuerdo de aprobación del instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación debe declarar su extinción y fijar la indemnización, que no tienen carácter de gasto de urbanización y corresponde a su propietario original.
- d) Afección real de las parcelas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, y en especial al pago de los gastos de urbanización, conforme al saldo de la cuenta de liquidación correspondiente.
- e) Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que deban destruirse, el acuerdo de aprobación del Proyecto tiene el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.
- f) Las adjudicaciones de parcelas y las indemnizaciones que resulten de la reparcelación gozan de las exenciones y bonificaciones fiscales establecidas en la legislación aplicable respecto de los tributos que graven los actos documentados y las transmisiones patrimoniales.
- g) Una vez aprobado el Proyecto, pueden realizarse y documentarse operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada ni a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causen perjuicio a terceros.

## **9. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### Trazado nuevo vial

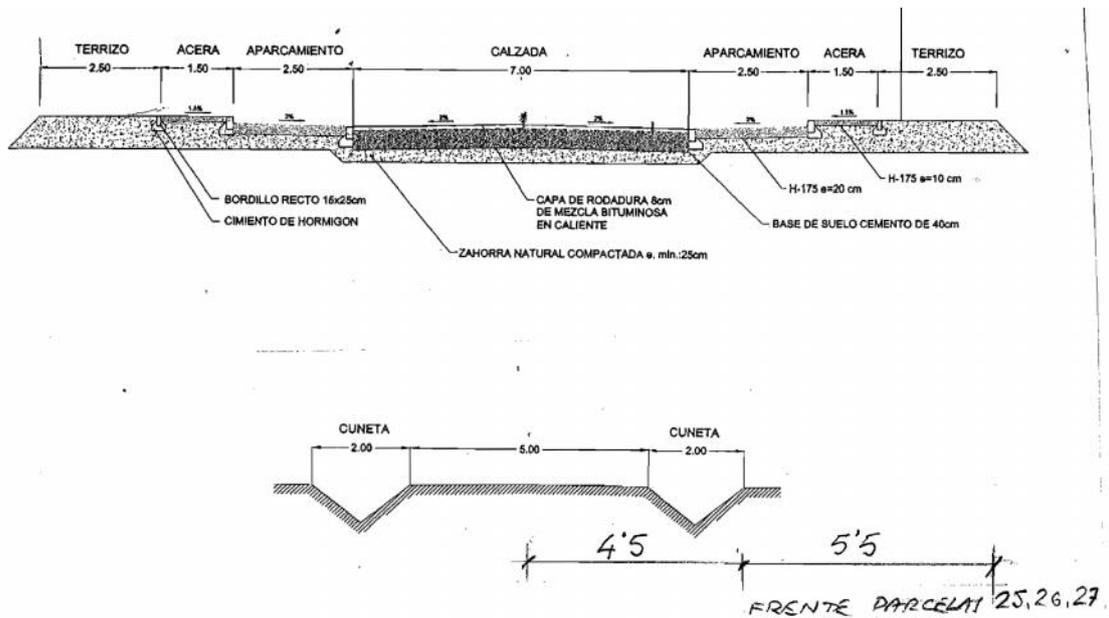
Este vial será ejecutado sobre el actual Camino de los Barcos.

Según datos del Plan Parcial, el camino actual tiene una anchura total de 9 m. incluyendo explanada camino y cunetas.

El nuevo vial tendrá una anchura total de 20 m. (calzada de 7 m. y por ambos márgenes dispondrá de aparcamiento en línea de 2,5 m., acera de 1,5 m. y zona terriza de 2,5 m.)

Por tanto es necesario replantear el nuevo vial a partir del eje del camino e invadiendo 5,5 m. del frente de las parcelas 25, 26 y 27.

Este nuevo vial que da frente a estas parcelas tiene una longitud de 750 m.



### Pavimentación

Se construirá un vial de 750 metros de longitud que da frente a la totalidad de las parcelas 25, 26 y 27. Estará constituido por calzada de 7. de anchura, aparcamiento en línea de 2,5 m. y acera de 1,50 m. por el margen de las mencionadas parcelas. Estará rematado interiormente mediante una zona terriza de 2,50 m. de anchura.

El firme de la calzada estará constituida por 20 cm. de zahorra natural y 20 cm. de hormigón con pendientes del 2% hacia ambos costados. El firme del aparcamiento será de idénticas características con pendiente del 2% hacia la calzada y rematado con ésta mediante caz prefabricado de hormigón. La acera estará constituida por 10 cm. de hormigón, rematada con el aparcamiento mediante bordillo de hormigón de 15 x 25 cm. y con el interior de la parcela mediante bordillo recto de 10 x 20 cm.

### Saneamiento

La recogida de pluviales del vial se realizará mediante sumideros sifónicos que entroncarán con pozos de registro existente del actual emisario de pluviales.

No está previsto la realización de ninguna otra actuación para los vertidos de la parcela 25, pues su futuro titular deberá realizar una depuración completa para poder verter las aguas residuales y pluviales a los colectores existentes. Se ejecutará la

acometida a la red de saneamiento existente, posterior a la depuración propia de la actividad a instalar.

#### Abastecimiento

Prolongación de 420 m. de tubería de polietileno de Ø 250 mm. para llegar al frente de la parcela de cesión municipal.

#### Suministro Eléctrico

Se realizará conexión a línea de Compañía Suministradora de 13.200 V. (Iberdrola y Anselmo León)

De forma que a través de canalización subterránea en zanja con caminos municipales se conecte el punto de suministro con la unidad final a pié de parcela. Esta unidad estará formada por centro de seccionamiento, para que el titular de la parcela disponga de suministro en media tensión (13.200 V).

#### Telefonía

Prolongación de 420 m. de canalización en zanja formado por prisma de hormigón y tubos de PVC Ø 110 mm.

#### Gas

Prolongación de 200 m. de tubería de gas, según condicionantes Gas Natural,

#### Red de alumbrado público

Se realizará conexión a línea eléctrica para alumbrado público mediante farolas sobre báculo tipo viario. Se instalará cuadro eléctrico para dicha conexión.

#### Señalización

Vertical y horizontal

#### Plazo de Ejecución

Para la realización del total de estas obras se estima un plazo máximo ejecución de DOS (2) AÑOS, desde la aprobación definitiva del PGOU.

### **10. JUSTIFICACION DE LA PARCELA OBJETO DE CESION Y DE SU APROVECHAMIENTO.**

Según datos del Plan Parcial, la Zona de Gran Industria constituida por las parcelas 25, 26 y 27 presenta una superficie neta de 276.609 m<sup>2</sup>. Según este mismo documento, su edificabilidad es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es decir:

$$276.609 \times 0,50 = 138.304,5 \text{ m}^2.$$

El 10% de cesión al Ayuntamiento será:

$$0,10 \times 138.304,5 = \underline{13.830 \text{ m}^2}.$$

Puesto que la intención de este Convenio es dar esta edificabilidad al resultante neto de la parcela 25, calculemos la superficie de ésta:

Superficie bruta = 20.800 m<sup>2</sup>

Descontando la franja de 5,5 m. por la ejecución del nuevo vial, resulta que la superficie ocupada será el resultado de multiplicar esta franja de 5,5 m. por 110 m. que es el frente de esta parcela con el camino, es decir:

$5,5 \times 110,0 = 605 \text{ m}^2$ .

Descontando este valor de la superficie bruta, obtendremos la superficie neta de la parcela resultante:

Superficie neta parcela cesión:  $20.800 - 605 = \underline{20.195 \text{ m}^2}$ .

El coeficiente de edificabilidad resultante será:

$13.380 / 20.195 = \underline{0,6848 \text{ m}^2/\text{m}^2}$

Y para que conste a los efectos oportunos, se firma por cuadruplicado en Dueñas 26 de julio de 2012

Por el Ayuntamiento de Dueñas

Por Gestamp Palencia, S.A.

Fdo. D. Miguel Angel Blanco Pastor

Fdo. Francisco J. Riberas Mera

Por Corporación Gestamp, S.L.

Por Agrícola la Veguilla, S.A.

Fdo. Francisco J. Riberas Mera

Fdo. Juan María Riberas Mera

