

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y LA MERCANTIL U.F.C., S.A., PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CAMPO DE GOLF EN EL PARAJE DENOMINADO "RENEVA" O "SOTO"

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de setiembre de 2005, acordó aprobar el borrador del convenio a que se hace referencia, rectificado posteriormente en Junta de Gobierno Local de 4 de noviembre de 2005, en su cláusula octava y suscrito entre ambas partes con fecha 13 de enero de 2006, cuyo contenido es el que se transcribe a continuación:

"En la ciudad de León, y su Casa Consistorial, a trece de enero de dos mil seis.

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

El Ilmo. Sr. D. MARIO AMILIVIA GONZÁLEZ, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de León, en representación del mismo, asistido por el Secretario General de la Corporación, D. Santiago Gordón Monreal, que da fe.

DE OTRA PARTE:

D. GASPAR GUTIÉRREZ ÁLVAREZ, mayor de edad, con domicilio profesional en Valladolid, C/ Francisco Hernández Pacheco, 14, y provisto de D.N.I. N° 10.028.107-S.

INTERVIENEN

El Ilmo. Sr. Alcalde, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de León.

El segundo, D. Gaspar Gutiérrez, interviene en nombre y representación de la mercantil U.F.C. SA, con domicilio social en Madrid, Calle Ayala 95, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. JOSÉ LUIS MARTÍNEZ GIL VICH, el día 20 de septiembre de 1995, al número 3.458 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 9.933, folio 120, sección 8, hoja M-159066, inscripción 1ª. Tiene como C.I.F. el número A-81.276.131.

Deriva su representación de la escritura de apoderamiento autorizada el 19 de junio de 1996, por el Notario de Valladolid, don Ramiro Barbero Arranz, bajo el número 1.295 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 10.431, folio 182, sección 8ª, hoja M-159066.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficientes para formalizar el presente CONVENIO URBANÍSTICO al amparo del art. 94 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de la Junta de Castilla y León y

EXPONEN

I.- Que, U.F.C. SA es propietario de los siguientes terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural, situados entre el Sector ULD 01 01 y el río Bernesga,

PARCELA DE TERRENO al paraje de RENEVA o EL SOTO. De una superficie según Catastro de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NUEVE METROS CUADRADOS, siendo su medición técnica la de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHO METROS Y OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS.

Linda: Norte, término de Sariegos; Sur, Sector Área 18 y río Bernesga; Este, parcela de la misma Fundación, denominada Las Llanas e integrada en el Sector ULD-01-01; y Oeste, río Bernesga y límite de término municipal. REFERENCIA CATASTRAL.- La finca descrita tiene como referencia catastral 2400000000100030GR.

TÍTULO: Le pertenece por compra a la Fundación Sierra Pambley formalizada en escritura pública de compraventa otorgada en León, ante el Notario don José María Sánchez Llorente, el 4 de noviembre de 2004, al número 2638 de su protocolo.

II.- Que dicha parcela rústica de protección natural junto con el sistema general del Sector ULD 01-01 colindante con el mismo, es un lugar idóneo por sus dimensiones y situación para instalar un campo de golf, instalación que es compatible con la clasificación y calificación urbanística de dichos terrenos y que dotaría al municipio de León de una inestimable dotación deportiva.

Dicho uso como campo de golf es autorizable en suelo rústico de protección natural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29, en relación con el se remite 23.2, ambos de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, por tratarse de un uso vinculado al ocio, y que por sus específicos requerimientos debe desarrollarse en grandes espacios, propios del suelo rústico e incompatibles con el suelo urbano.

Además, existe un importante interés público municipal en dotar a la ciudad de León de un campo de golf, instalación deportiva que permitirá el aumento de la calidad de vida de la población y de alto atractivo turístico, lo que sin lugar a dudas contribuirá a incentivar el desarrollo económico del municipio.

III.- Que, asimismo, U.F.C. SA, es propietaria única de los terrenos integrados en el citado Sector de Suelo Urbanizable Delimitado ULD 01-01, en cuya condición ha promovido el desarrollo urbanístico de las determinaciones de ordenación general contenidas en el P.G.O.U. de León en relación con los mismos y su gestión urbanística mediante actuaciones integradas por el Sistema de Concierto, a cuyo efecto ha presentado para su tramitación:

- El Plan Parcial comprensivo de las determinaciones de ordenación detallada de dicho Sector, que ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de abril de 2005, publicado en el *Boletín Oficial de Castilla y León* de 24 de mayo de 2005 y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN de 25 de mayo de 2005.

- El Proyecto de Actuación, comprensivo de las determinaciones completas sobre reparcelación y las básicas sobre urbanización, en el que se propone como Sistema de Actuación el de CONCIERTO, habida cuenta de la condición de U.F.C. SA de propietaria única de los terrenos¹, en el que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la LUCyL, la citada Sociedad asume el papel de urbanizador.

- El Proyecto de Urbanización, comprensivo de las determinaciones completas sobre urbanización en desarrollo de las básicas contenidas en el Proyecto de Actuación.

IV.- Conforme a la ordenación detallada contenida en el mencionado Plan Parcial del Sector ULD 01 01, U.F.C. SA prevé que se le adjudique una parcela destinada a equipamiento privado sin determinar con una edificabilidad lucrativa residencial de 11.786,50 metros cuadrados, y la existencia de una parcela colindante de equipamiento público sin especificar, de una superficie de 10.063,47 metros cuadrados.

En atención a dicha ordenación U.F.C. SA estaría interesada en que el Excmo. Ayuntamiento de León destinara dicha parcela de equipamiento público a aparcamiento público gratuito, con el fin de cubrir la demanda de plazas de aparcamiento que sin duda va a generar en su día la construcción de la parcela de equipamiento privado colindante.

IV.- Que, existiendo un importante interés público municipal en dotar a la ciudad de León de un campo de golf, por considerarse una instalación deportiva que permitirá la mejora de la calidad de vida de la población de León, y U.F.C. SA, en que el Ayuntamiento destine la parcela dotacional a que hace referencia el expositivo ante-

rior a aparcamiento público gratuito, ambas partes de común acuerdo suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO, cuyo borrador ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo adoptado en sesión de 16 de septiembre de 2005, modificado, en cuanto a la cláusula octava, mediante posterior acuerdo de 4 de noviembre de 2005, - estimatorio del recurso de reposición interpuesto por la citada mercantil -, con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- U.F.C. SA, en su calidad de futuro urbanizador del Sector ULD 01-01 - circunstancia que reflejará en el Proyecto de Actuación que se apruebe definitivamente en el apartado previsto en los artículos 75.3.f de la LUCyL y 241.h de su Reglamento de desarrollo -, se compromete a construir, a su exclusiva costa, un campo de golf sobre los terrenos rústicos de protección natural a que hace referencia el expositivo primero y sobre los terrenos clasificados como sistemas generales en la ordenación general prevista en el P.G.O.U. con respecto al Sector ULD 01 01.

Dicho campo de golf se ejecutará conforme al Anteproyecto, que se adjunta como Anexo I, redactado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos Don David Fernández Sobrino y el Ingeniero Técnico de Obras Públicas, Don José Miguel Álvarez del Palacio, Técnicos de la empresa PROINTEC.

Las obras de ejecución del campo de golf se valoran en UN MILLÓN DOSCIENTAS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (1.245.353,65 euros), más el IVA correspondiente, conforme a la valoración económica incluida en el mencionado Anteproyecto incorporado al presente convenio como Anexo I.

SEGUNDA.- Todos los gastos derivados de la obra de construcción del campo de golf objeto del presente convenio serán asumidos íntegramente por U.F.C. SA, incluidos los incrementos que pudieran derivarse de la ejecución de la obra, siempre que no vengan motivados por modificaciones o mejoras exigidas por el Excmo. Ayuntamiento de León respecto al Anteproyecto aprobado.

TERCERA.- Los proyectos necesarios para la construcción de dicho campo de golf, serán redactados por los técnicos municipales, en colaboración con la mercantil U.F.C. SA, en su calidad de Urbanizador del Sector ULD 01-01.

Como consecuencia de lo anterior, las obras del campo de golf tendrán la consideración de obras promovidas por el Ayuntamiento de León en su propio ámbito municipal y como tales no requerirán de licencia urbanística municipal, no estando, en consecuencia, sujetas al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ni a la Tasa por Licencias Urbanísticas.

El Excmo. Ayuntamiento de León tramitará la autorización de uso excepcional en suelo rústico, preceptiva para la ejecución de las obras. A tales efectos, UFC S.A., facilitará al Excmo. Ayuntamiento de León cuanta asistencia técnica y asesoramiento requiera para dicha tramitación.

CUARTA.- La dirección técnica de las obras de construcción del campo de golf será asimismo desempeñada por los técnicos municipales, con la colaboración de U.F.C. SA

QUINTA.- Finalizadas las obras de construcción del campo de golf a que hacen referencia las cláusulas anteriores, U.F.C. SA se compromete a transmitir al Excmo. Ayuntamiento de León, libre de cargas y gravámenes, los terrenos rústicos de protección natural a que hace referencia el expositivo primero, que junto con los espacios destinados a sistemas generales en el sector ULD 01 01 estarán totalmente acondicionados como campo de golf, en los términos previstos en el anteproyecto que se adjunta al presente convenio.

La mencionada entrega tendrá lugar en el plazo máximo de quince (15) meses desde la firma del acta de inicio de las obras.

En tales términos, U.F.C. SA se obliga a efectuar dicha entrega antes de que finalice marzo de 2007, siempre que disponga de todos los permisos necesarios para la ejecución de las obras del campo de golf, así como de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del sector ULD 01 01 antes de que finalice el mes de diciembre de 2005.

La presente transmisión se considera sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. No obstante, en el supuesto de que

conforme a lo dispuesto en la normativa tributaria vigente, la entrega de los terrenos debidamente acondicionados como campo de golf, estuviera sujeta al pago del Impuesto Sobre el Valor Añadido, el Ayuntamiento deberá abonar a U.F.C. SA el importe del mencionado Impuesto, a la firma de la escritura pública de transmisión y entrega del campo de golf.

En el caso de que la operación estuviera sujeta al pago del mencionado impuesto, si el Ayuntamiento no hiciera frente al pago de su importe en el momento de su devengo, dicha circunstancia se haría constar en la escritura pública y U.F.C. SA procedería a cobrar la citada cantidad mediante compensación con tasas, impuestos, u otros importes por cualquier concepto que, a su vez, deba abonar al Ayuntamiento de León.

SEXTA.- El Excmo. Ayuntamiento de León, como contrapartida, se obliga a destinar la finca nº 25 del Plan Parcial ULD 01 01 a garaje-aparcamiento en espacio de dominio público, de acceso gratuito, con el objeto de servir de complemento a la dotación de plazas de aparcamiento que haya de disponer, de acuerdo con el Plan Parcial, el equipamiento privado a ejecutar en la parcela colindante. Dichas plazas de garaje podrán situarse al aire libre o en espacios abiertos, e incluso, bajo rasante.

U.F.C. SA, en su calidad de futuro Urbanizador del Sector, o la persona física o jurídica que ésta designe en su caso, se compromete a acondicionar la citada parcela para la ubicación del mencionado uso de garaje aparcamiento, realizando las obras que sean necesarias. Cuyo compromiso se reflejará en el Proyecto de Actuación que se apruebe definitivamente en el apartado previsto en los artículos 75.3.f de la LUCyL y 241.h del RCUyL.

La conservación de la mencionada parcela, una vez ejecutadas las obras de acondicionamiento necesarias, será de cuenta y a cargo de U.F.C. SA o la sociedad que esta designe al efecto. Compromiso que, asimismo, se reflejará en el Proyecto de Actuación del Sector ULD 01-01 que se apruebe definitivamente.

SÉPTIMA.- En el caso de que fuera necesario, y a petición de U.F.C. SA, el Ayuntamiento de León permitirá mediante la correspondiente modificación del Plan Parcial o, en su caso, Estudio de Detalle, modificar la configuración física y situación de las parcelas de equipamiento público y privado previstas en el Plan Parcial.

Dicha modificación no podrá suponer disminución alguna de la superficie dedicada a equipamiento público, de manera que se cumplan los mínimos establecidos por la normativa urbanística vigente, y tampoco supondrá un aumento del aprovechamiento de la parcela de equipamiento privado.

OCTAVA.- Constituye un elemento esencial del presente convenio, el que el Ayuntamiento de León destine la parcela de equipamiento público sin especificar a uso de aparcamiento garaje de acceso gratuito.

Por este motivo, el presente Convenio Urbanístico se somete durante treinta años a CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA, de modo que si el Ayuntamiento de León destinara, antes del transcurso del citado plazo, la mencionada parcela de equipamiento a cualquier otro uso, o impusiera cualquier tipo de contraprestación o tasa para la utilización de la misma como aparcamiento, la transmisión de la parcela rústica descrita en el expositivo primero quedaría resuelta y sin efecto, y la mencionada parcela rústica volvería a ser propiedad de U.F.C. SA; obligándose además el Excmo. Ayuntamiento de León a reintegrar a U.F.C. SA la cantidad de resultante de la valoración de la instalaciones integrantes del campo de golf ejecutadas sobre el Sistema General de Espacios Libres del Sector ULD 01-01, así como de los daños y perjuicios que se deriven a U.F.C. SA de la resolución anticipada del convenio.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que U.F.C. SA o la sociedad que esta designe al efecto, incumpliera la obligación prevista en el presente documento de conservación del garaje aparcamiento a ejecutar en la parcela nº 25 del Plan Parcial del Sector ULD-01-01, el Ayuntamiento podrá acordar hacerse cargo de dicha conservación, e imponer a los usuarios del garaje aparcamiento la correspondiente contraprestación o tasa con destino a financiar los citados gastos de

conservación y mantenimiento, sin que opere en este supuesto la condición resolutoria expresa pactada (J.G.L. 16.09.2005).

NOVENA.- La eficacia del presente convenio queda suspensivamente condicionada a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión del Sector ULD 01-01 del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad así como al otorgamiento de la correspondiente autorización de uso excepcional en suelo rústico y de cuantas autorizaciones e informes favorables sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial para destinar la parcelas sobre las que se pretende ejecutar el campo de golf a este fin.

DÉCIMA.- El presente convenio tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Ambas partes se someterán a la jurisdicción y competencia de los Tribunales en cuya circunscripción tiene su sede el Excmo. Ayuntamiento de León.

Por último, en prueba de conformidad con el contenido del presente Convenio y de los Anexos que se acompañan, lo autorizan con su firma y rúbrica las personas relacionadas en el encabezamiento, en el lugar y fecha indicados en el mismo, ante mí, el Secretario, que doy fe.

Lo que se publica para general conocimiento, de conformidad con lo establecido en el artº 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artº 440.3 del Reglamento de su desarrollo, a fin de que cualquier persona pueda, en todo momento, consultarlo e informarse de su contenido, en la Adjuntía de Urbanismo de la Secretaría General, donde obra un ejemplar a disposición del público, de acuerdo con lo señalado en el artº 144 de la citada Ley.

León, 20 febrero 2006.-EL ALCALDE, P.D., Rafael Pérez Cubero.
981 226,40 euros

