

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE SITO EN LA AV. JOSÉ MARÍA SUÁREZ GONZÁLEZ S/Nº C/V A LA CALLE "F" DEL SECTOR NC 08-05, PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN A FIN DE COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA COMO CONSECUENCIA DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR NC 08-05

En la ciudad de León y su Casa Consistorial, a 2 de diciembre de 2019.

REUNIDOS:

De una parte, Don Luis Miguel García Copete, Concejal-Delegado de Desarrollo Urbano del Excmo. Ayuntamiento de León, en representación del mismo, autorizado para la suscripción del presente convenio mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión de uno de octubre de dos mil diecinueve, asistido por la Sra. Secretaria General, Doña Carmen Jaén Martín, que da fe.

De otra parte, Doña Ana María Marín Calvo, mayor de edad, que interviene, como Administradora solidaria, en nombre y representación de la entidad mercantil APC DE GESTION S.L., constituida en León, según escritura otorgada por el Notario D. José Luis Parga Bugallo, en fecha 17 de diciembre de 1992, con el número 1992 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de León, asiento 349, diario 34, folio 78, número de entrada 00025, libro 9, con domicilio en León, Paseo de la Granja 9, con CIF B-24267114 (Se incorpora copia de la escritura pública de referencia como Anexo número I). El cargo que ostenta resulta de la escritura otorgada en León, el día 20 de setiembre de 1994 ante al Notario D. José Luis Parga Bugallo, con el número 1585 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de León, asiento 834, diario 51, folio 205, número de entrada 23395, libro 10, en la que consta su designación para dicho cargo, con plenos poderes para suscribir este documento, declarando la interesada, bajo su responsabilidad, la plena vigencia de su cargo y facultades, que no concurre causa limitativa alguna, así como que no ha variado la personalidad y capacidad jurídica de la entidad que representa. (Se incorpora copia de la escritura pública de referencia como Anexo número II)

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, sin perjuicio de su necesaria ratificación por el Pleno Municipal, como órgano competente, a cuyo efecto,

EXPONEN:

I – Que la entidad mercantil APC DE GESTION S.L. es titular en pleno dominio de una parcela situada en la Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle "F" del sector NC 08-05, sobre la que está edificada una nave industrial de planta baja y entreplanta, de antigua data y en la que actualmente se desarrolla una actividad comercial.

Se acredita la titularidad de la finca mediante la aportación de certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad número 1 de León, el día 12 de febrero de 2019, siendo la descripción de la finca, según transcripción literal de la citada certificación, la siguiente:

Descripción.- URBANA: Parcela solar con nave de planta baja y entreplanta, en término de León, al Barrio de El Ejido-Las Casas, al Valladal, en la carretera de La Candamia, construida hacia el lindero Sur del solar, con una superficie construida en planta baja de OCHOCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS y en la entreplanta de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, unos talleres y almacenaje de una superficie de TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS y un tendejón-almacén con una superficie de CIENTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, lo que hace una superficie total construida de MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. Expresada nave, está construida sobre una parcela de terreno-solar, con una superficie aproximada de MIL CIENTO CATORCE METROS Y DOCE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, finca de Don Tomás Alonso Luengo; Sur, carretera o camino; Este, con finca segregada; y Oeste, con parcela número 11 de la familia Nogal y casa de Agustín Nogal. Sobre el lindero Este, existe edificada una NAVE de planta baja y entreplanta, con una superficie cubierta de planta baja de OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS y la entreplanta de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, por lo que la superficie total cubierta es de MIL SESENTA Y UN METROS CUADRADOS, siendo destinada dicha nave a talleres y almacén de industrias de calefacción y saneamiento.

Inscripción.- Registro de la Propiedad número 1 de León, tomo 2.543, libro 141, folio 6, finca 4.403, inscripción 6ª.

Referencia catastral: 0498102TN9109N0001QW

(Se incorpora copia de certificación registral de dominio y cargas y de certificación catastral descriptiva y gráfica como Anexo número III)

II – Que los señalados terrenos se encuentran en el vigente PGOU clasificados como Suelo Urbano Consolidado y calificados en tipología denominada de "Alineación a Vial" con aplicación de la Ordenanza de Ensanche, Grado 1 (EN1), regulada en los artºs 200 a 209 de las NNUU de dicho Plan, constituyendo sus linderos Norte y Oeste, al momento de aprobación del PGOU, en el año 2004, colindancia con otras fincas particulares.

III – Que a fecha de hoy, se ha producido el total desarrollo y gestión urbanística, con reparcelación y urbanización, de los terrenos adyacentes a la parcela correspondientes al sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 08-05 del vigente PGOU, de tal manera que se han establecido unas nuevas condiciones de urbanización en el entorno de la parcela, quedando configurada en esquina, ofreciendo frentes Norte y Oeste a sendos viales de nueva apertura creados en dicho sector, lo que antes eran linderos de colindancia.

IV – Que tal situación ha generado una evidente ambigüedad en cuanto a cuales deban ser los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela, pues de considerarse la primera de las situaciones señaladas, al momento de aprobación del PGOU, y por aplicación de los parámetros correspondientes a la Ordenanza de Ensanche, cabría entender que la parcela únicamente sería edificable en planta baja, como predio

interior a patio de manzana, mientras que de aplicarse la segunda, con arreglo a las condiciones sobrevenidas del nuevo viario ejecutado, la parcela sería edificable en razón de la latitud de los nuevos viales urbanizados, esto es, en Baja + 5 alturas, bien es cierto que carecería de la definición del fondo edificable, parámetro asociado a este tipo de ordenanzas denominadas de "Alineación a Vial".

V – Que por los servicios técnicos municipales del Gabinete de Urbanismo ha sido puesta de manifiesto en diversas ocasiones, en base a consultas formuladas de parte, la excepcionalidad de esta situación, y la concurrencia de una evidente indefinición urbanística, por cuanto no cabe establecer de forma concluyente cual pueda ser el régimen urbanístico y parámetros aplicables a la parcela.

VI – Que resulta necesario establecer las condiciones urbanísticas aplicables al caso, por constituir misión del planeamiento la de establecer el concreto régimen jurídico-urbanístico correspondiente a los distintos terrenos, todo ello en orden al normal ejercicio de las potestades o derechos edificatorios.

VII – Que por los servicios técnicos municipales del área de Urbanismo se ha señalado, al respecto de la situación planteada, que la fórmula idónea para superar la actual indefinición acerca del régimen urbanístico aplicable a la parcela, sería la de acometer una modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, tomando en consideración las diversas circunstancias que concurren el caso, a los efectos de establecer "ex novo" y de forma inequívoca, sus parámetros de ordenación, garantizando con ello la debida seguridad jurídica.

VIII – Que desde dichos Servicios Técnicos Municipales se ha estimado que la solución urbanística que deba acometerse, a la vista de las nuevas condiciones de entorno urbanizado y edificación producidos por el desarrollo reglado de los adyacentes terrenos del sector NC 08-05, sería la de definir y consolidar una edificación alineada a los dos viales resultantes del desarrollo del sector colindante NC 08-05, en esquina, atribuyendo la altura de B+5 plantas que estatutariamente le hubiese correspondido a la parcela de considerarse los nuevos viales creados, por constituir ésta la previsión reglada que correspondería a la Ordenanza de Ensanche, y al nuevo contexto urbanizado.

IX – Que tal solución, cuya expresión gráfica se contiene en el adjunto ANEXO TÉCNICO que forma parte de este Convenio, es la que más conviene también al interés público-urbanístico en función de las circunstancias concretas que concurren en el caso, en cuanto se resuelve de forma adecuada la articulación volumétrica de la futura edificación con la ordenación prevista en el instrumento de planeamiento del adyacente sector NC 08-05, siendo así que la parcela incluida en este sector y colindante por su lindero Oeste con la que es objeto de este Convenio, tiene asignada igualmente una altura de B+5, por cuanto se completaría y conformaría la manzana edificable, como por otra parte conviene a la correcta práctica urbanística.

X – Que igualmente, la solución volumétrica y urbanística que se propone, para su plasmación en la señalada modificación, incorpora la resolución de otra especial

circunstancia concurrente en el caso, como es la existencia, en la parcela colindante por su lindero Sur, de una edificación en importante altura, y que presenta todo su paramento posterior, coincidente en el citado lindero de colindancia con la parcela objeto de convenio, abierto con luces y vistas, situación constitutiva de servidumbre privada, a cuyos efectos debe garantizarse una adecuada separación de la nueva edificación con respecto a tal paramento, en cuanto fórmula que resuelve las diversas circunstancias señaladas, tanto en el orden privado como en el urbanístico.

XI – Que acerca de la situación planteada y de las especiales condiciones que concurren en el caso, se formularon determinadas consultas ante responsables de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de las cuales cabe concluir la conveniencia efectivamente de acometer una modificación del PGOU que supere la actual situación de indefinición urbanística, en términos parecidos a los planteados, si bien debería partirse de la hipótesis de que una modificación en tal sentido puede suponer un incremento de edificabilidad sobre la ordenación teóricamente establecida inicialmente el PGOU, y por lo tanto, deberá llevar aparejada las correspondientes cesiones dotacionales y de edificabilidad que expresamente se prevén en la legislación urbanística estatal y autonómica sobre el incremento del aprovechamiento que se produzca.

XII – Que es interés de APC DE GESTION S.L. presentar ante este Ayuntamiento una modificación del PGOU cuyo objetivo sea completar o establecer la ordenación detallada de la parcela de su propiedad, con arreglo a las condiciones anteriormente señaladas, como resultado de la cual se plantearía una solución volumétrica consistente en consolidar las alineaciones a los nuevos viales generados, ajustando toda la planta baja a la alineación de vial obligatoria, igualar la altura de la misma con la de las futuras edificaciones linderas en B+5, eliminando de esta forma posibles medianerías vistas; a la vez que resuelve un punto conflictivo de índole particular, por los derechos de vuelos, luces y vistas adquiridos en una de sus lindes por una edificación existente de antigua data, materializando una separación suficiente a nivel de plantas altas con esa edificación.

Todo ello queda reflejado en la documentación gráfica adjunta al presente Convenio que se incluye en ANEXO TÉCNICO que forma parte del mismo.

La acción señalada se desarrollaría en la hipótesis, urbanísticamente más segura en cuanto al cumplimiento de deberes urbanísticos, de que se produciría un incremento de la edificabilidad, por lo que devengaría la obligación, de conformidad con la legislación urbanística vigente, de practicar las correspondientes cesiones de aprovechamiento lucrativo y de suelo para reservas dotacionales.

XIII – Que para el caso que nos ocupa, a los efectos de los deberes de cesión señalados, deben aplicarse de forma correspondiente y coordinada, los siguientes textos legales:

-El RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, que en su artº 18 establece los *“Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias”*, en el bien entendido que nos encontramos en un denominado supuesto de *“Actuación de dotación”*, según transposición o equivalencia que de la anterior Ley estatal hace la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su artº 67.5, en cuanto se trata de un caso de *“modificación del planeamiento en Suelo Urbano Consolidado con*

incremento de edificabilidad". En base a todo ello, serían aplicables al caso las salvedades o especialidades que para las "Actuaciones de dotación" se señalan en el punto 2 de dicho artº 18 del citado Texto Refundido, en relación con los deberes de cesión del porcentaje de edificabilidad media de la actuación y el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción.

-La Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, con sus sucesivas modificaciones y el RDL 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo que la desarrolla. En el primero de estos textos legales se establece, en su artículo 58, "Modificaciones", punto 3.d), que "la aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación". El citado Reglamento, en su artº 173, punto 1.f., establece precisiones en cuanto a la forma de determinar las citadas cesiones, que para el Suelo Urbano Consolidado, no incluido en zonas declaradas Bien de Interés Cultural, debe referirse a espacios libres públicos y aparcamientos de uso público proporcionales al incremento de edificabilidad.

XIV – Que al presente Convenio se adjunta, como parte integrante del mismo, ANEXO TÉCNICO comprensivo, entre otras cuestiones, del apartado "DETERMINACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE CARGAS, DEBERES Y CESIONES PARA EJECUCIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO" (Anexo número IV); en el que se incluyen diversos cálculos de parámetros y justificación del cumplimiento de los deberes o cesiones correspondientes al incremento de edificabilidad que el procedimiento lleva aparejado, todo ello de conformidad con los textos legales aplicables y con las salvedades y especialidades que para las "Actuaciones de Dotación" se establecen en el citado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, que determina fórmulas equivalentes o sustitutorias para el cumplimiento de tales deberes de cesión.

XV – Que en el citado ANEXO TÉCNICO, se establecen las fórmulas para el cumplimiento de los deberes señalados, indicándose a continuación, a modo de síntesis, sus aspectos fundamentales:

a.- En cuanto al deber de cesión a la Administración competente de suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, establecido en el artº 18 del citado Texto Refundido, punto 1.b):

a) Se fija en el 10%, de conformidad con lo señalado en el artº 17.2.a).2º de la LUCyL, aplicable para supuestos de modificaciones que incrementen el aprovechamiento en suelo urbano consolidado, al establecerse en tal precepto que corresponde a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

b) De conformidad con el precepto anterior, y con la especialidad que se contiene en el punto 2.a) del artº 18 del Texto Refundido estatal para las "Actuaciones de Dotación", dicho porcentaje se entiende referido exclusivamente al incremento de la edificabilidad o aprovechamiento.

c) De acuerdo igualmente con las especialidades que para las *"Actuaciones de Dotación"* se contienen el señalado punto 2.a) del artº 18 del Texto Refundido, se daría cumplimiento a dicho deber de cesión mediante la sustitución de la entrega de suelo por la fórmula de su valor en metálico equivalente, con destino a alguna de las finalidades públicas previstas en el artículo, todo ello en base a la valoración contenida en dicho ANEXO TÉCNICO, y que se concreta en la cantidad de **45.918,00 euros**.

2.- En cuanto al deber de cesión a la Administración competente de suelo para dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, y en su caso, de dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, establecido todo ello en el artº 18 del Texto Refundido, punto 1.a):

a) Tratándose de una actuación en Suelo Urbano Consolidado, y de conformidad con el vigente PGOU y la legislación urbanística autonómica, no estamos ante un supuesto en el que sea aplicable la reserva de dotación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, como sí lo estaría en el caso de que se tratase de suelo urbano no consolidado o urbanizable, sometidos a procesos de *"renovación o reforma de la urbanización"* o de *"nueva urbanización"*, respectivamente. Todo ello según justificación que se contiene en el ANEXO TÉCNICO al convenio.

b) El artº 173 del Reglamento de Urbanismo, *"Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población"*, en su punto b).1º, establece los criterios que deben aplicarse en supuestos de modificaciones que supongan el aumento de superficie edificable a los efectos de cubrir el deber proporcional de cesión de reservas dotacionales, que consiste en una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público, todo ello por cada 100 metros cuadrados de aumento de la superficie edificable.

c) De conformidad con la especialidad que se contiene en el punto 2.b) del artº 18 del Texto Refundido estatal para las *"Actuaciones de Dotación"*, dicha obligación de cesión, en caso de imposibilidad física de materializarla en el ámbito correspondiente, podrá sustituirse por la entrega de *"superficie edificada o edificabilidad no lucrativa"*, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo.

d) Que de acuerdo con la justificación que se contiene en el adjunto ANEXO TÉCNICO al presente Convenio, se ha debido hacer uso de esta especialidad para el caso que nos ocupa, estableciendo las convenientes valoraciones del suelo dotacional de cesión exigible en orden a su conversión en superficie edificada equivalente en complejo inmobiliario a constituir en la futura edificación que se construya en los terrenos objeto de Convenio, y que resulta ser de **152,45 m²**, a disponer en local comercial en bruto en planta baja, y con frente y acceso desde la Avenida José María Suárez González, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

Al objeto de materializar las actuaciones que han quedado expuestas, ambas partes, en la representación que ostentan, suscriben el presente **CONVENIO URBANISTICO CON ARREGLO A LAS SIGUIENTES,**

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del convenio.-

Constituye el objeto del presente Convenio la tramitación, hasta su aprobación definitiva, por este Ayuntamiento, de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, respecto de la parcela situada en la Av. José María Suárez González s/nº c/v a la calle "F" del sector NC 08-05, antes descrita, que permita la construcción en parte de ella de una edificación de planta baja y cinco plantas altas (más aprovechamiento en su caso), y en parte de planta baja, en la forma y desarrollo que se plantea como solución volumétrica en el ANEXO TÉCNICO que adjunto forma parte de este Convenio, a presentar de conformidad con la documentación técnica que se incluye en el mismo.

SEGUNDA.- Obligaciones de las partes.-

Al objeto de llevar a efecto las actuaciones precisas, las partes que suscriben el presente convenio se comprometen a:

Obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de León

- A tramitar, hasta que alcance su aprobación definitiva, una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, en lo concerniente a la parcela descrita en el antecedente primero, que contempla la ordenación detallada de la misma en orden a la futura construcción, como resultado de la misma, de una edificación en parte de planta baja y cinco plantas altas (más aprovechamiento bajo cubierta en su caso), y en parte de planta baja, de conformidad con las condiciones que se contienen en el ANEXO TÉCNICO que adjunto se incluye en este Convenio, debidamente motivadas y justificadas.
- A los efectos de la materialización de la cesión a la Administración competente de suelo para dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella, concretado de forma sustitutoria en el local que se describe bajo el epígrafe B.2 siguiente, a atribuirle a éste una naturaleza jurídica "*demanial*" o de "*servicio público*", en orden al cumplimiento de la condición de superficie "*edificada no lucrativa*" que para este tipo de cesión se establece en el artº 18 punto 2.b del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A los efectos de la materialización de la cesión a la Administración competente de suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, concretado de forma sustitutoria en la cantidad en metálico que se señala bajo el epígrafe B.2 siguiente, a la integración de tal cantidad en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, de conformidad con lo establecido en el artº 18 punto 2.a) del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Obligaciones de la mercantil APC DE GESTION S.L.

- A presentar ante el Excmo. Ayuntamiento dicho proyecto de modificación del PGOU para su correspondiente tramitación.
- En orden al cumplimiento de los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, sancionadas en el artº 18 del RDL Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, con la especialidades relativas a las "Actuaciones de Dotación"; y los derivados de la aplicación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento en cuanto modificación que supone incremento del volumen edificable, a:
 - En cuanto al deber de cesión a la Administración competente de suelo para dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, la cesión sustitutoria a este Excmo. Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, de un local de 152,45 m² de superficie construida, situado en la planta baja de la futura edificación en la parcela, en bruto y con frente y acceso desde la Avenida José María Suárez González, formando parte del complejo inmobiliario a disponer en dicha edificación, todo ello de conformidad con la justificación, descripción y valoraciones efectuadas en el ANEXO TÉCNICO que adjunto forma parte de este Convenio. Cesión que se formalizará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, una vez aprobada definitivamente la modificación de planeamiento de la parcela objeto de este Convenio y construido el edificio en ella previsto.
 - En cuanto al deber de cesión a la Administración competente de suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, a abonar a este Excmo. Ayuntamiento, como fórmula sustitutoria equivalente, la cantidad en metálico de 45.918,00 euros, para su integración en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, todo ello de conformidad con las valoraciones efectuadas en el ANEXO TÉCNICO que adjunto forma parte de este Convenio. Cantidad que se hará efectiva en las arcas municipales en los tres meses siguientes al momento que adquiera firmeza el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de planeamiento que es objeto de este Convenio y, en todo caso, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia urbanística.
- Asumir la totalidad de los gastos que se deriven de la ejecución del presente convenio.

TERCERA.- Perfección del convenio.

El presente convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de León, una vez cumplidos los trámites previstos en artículo 439 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

CUARTA.- Requisito de validez y eficacia.

Constituye un requisito de validez y eficacia del presente convenio que la modificación puntual del PGOU relativa a la parcela objeto del presente convenio, en los términos señalados, sea aprobada definitivamente por el órgano competente, alcanzando plena vigencia y ejecutividad.

QUINTA.- Enajenación de la parcela.

Según lo previsto en el artículo 27 del 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, la enajenación total o parcial de la parcela no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacer constar la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio en la escritura notarial de transmisión de dominio que se otorgue.

En su caso, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular con la presentación de una copia autorizada de la escritura de transmisión de dominio en el Registro General del Ayuntamiento.

SEXTA.- Duración.

El presente convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra optar por su resolución previo requerimiento expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.

En cualquier caso, y sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.h de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el presente convenio no puede tener una duración superior a 4 años, si bien, en el caso de que la ejecución de las actuaciones que se recogen en el mismo requieran de un periodo superior de tiempo, las partes se comprometen a tramitar, con suficiente antelación al fin de dicha vigencia, su necesaria prórroga, de conformidad con lo previsto en el apartado 2º del artículo 49.h) de dicha Ley.

SEPTIMA.- Modificación y extinción del convenio.-

7.1. Modificación.-

La modificación de los términos de este convenio y/o la prórroga de su vigencia requerirán el acuerdo unánime de las partes firmantes mediante la suscripción de la correspondiente Adenda o Modificación.

7.2. Extinción.-

El presente convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

Son causas de resolución:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.

c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados si así se hubiera previsto.

d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes.

OCTAVA.- Régimen Jurídico y Jurisdicción.-

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del 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, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio.

Sin perjuicio de lo anterior, a requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente Convenio Urbanístico.

2. las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

NOVENA.- Inscripción del convenio.-

APC DE GESTIÓN, S.L. se compromete a solicitar del Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de 20 días desde la suscripción del presente convenio, la práctica de la nota marginal de afección a las determinaciones del presente convenio a la finca objeto del mismo. Todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 65 y 66 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

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



Luis Copete
D. Luis Miguel García Copete
Concejal Delegado
Desarrollo Urbano



Carmen Jaén Martín
Fdo.: Carmen Jaén Martín