



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

CONVENIO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y LA ENTIDAD MERCANTIL "EBRO-PULEVA, S.A." PARA LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 14-02 DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU.

En León, a doce de mayo de dos mil cuatro.

REUNIDOS

DE UNA PARTE

D. Francisco FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de León, Administración actuante, asistido por la Sra. Secretaria General, Doña Carmen JAEN MARTÍN, que da fe.

Y DE OTRA,

D. José María MARCOS RAMOS, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en la calle Villanueva, 4, con D.N.I. y N.I.F. 9.251.793C.

Y D. Jaime CARBÓ FERNÁNDEZ, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en la calle Villanueva, 4 con D.N.I. y N.I.F. 692.165-A.

INTERVIENEN

D. Francisco FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, en representación del Excmo. Ayuntamiento de León, Administración actuante, en su calidad de Alcalde Presidente de la Entidad.

Los Srs. **MARCOS RAMOS** y **CARBÓ FERNÁNDEZ**, en nombre y representación de la sociedad "**EBRO PULEVA, S.A.**", domiciliada en Madrid, calle Villanueva 4, de duración indefinida, y con CIF: A-47412333, constituida con la denominación Azucarera Ebro Agrícolas, S.A., por fusión de las sociedades Ebro Agrícolas Compañía de Alimentación, S.A. y Sociedad General Azucarera de España, S.A.. Su actual denominación resulta tras la fusión de la sociedad Azucarera Ebro Agrícolas, S.A. con la sociedad Puleva, S.A., formalizada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Emilio Recoder de Casso, el día 7 de febrero de 2.001,



(Firmas manuscritas)

con el número 40 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.056, folio 175, sección 8, hoja número M-271.855, inscripción segunda.

Hacen uso de los de poderes otorgados a su favor y elevados a público, en escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Ramallo García, el día 15 de septiembre de 2.003, bajo el número 1.775 de su protocolo; y por el Notario de Madrid Don Miguel Ruiz Gallardon García de la Rasilla, el día 25 de septiembre de 2001, bajo el número 6277 de su protocolo, respectivamente (en adelante vendedor). Aseveran los comparecientes que la Sociedad que representa existen, que no ha variado la personalidad jurídica de la misma y que sus facultades representativas se hallan plenamente vigentes.

En consecuencia, se reconocen capacidad legal suficiente para formalizar el presente **CONVENIO** al amparo del art. 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, del artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y,



MANIFIESTAN

I.- Que, la entidad mercantil "**EBRO PULEVA, S.A.**", es propietaria de dos parcelas, de una superficie aproximada de 107.427,83 m², en el cual se encuentra el **edificio fabril "AZUCARERA SANTA ELVIRA"**, cuya descripción registral es la siguiente:

PARCELA NÚMERO 1:

DESCRIPCIÓN: RÚSTICA, tierra denominada "El Vivero", sita en el término de la ciudad de León, al sitio de "La Vega", cerrada con seto vivo, perteneciéndola los de Oriente y Poniente, con arbolado. Tiene en su perímetro varios edificios agrícolas. Su cabida es de nueve hectáreas, setenta nueve áreas, noventa y ocho centiáreas y setenta y cuatro centésimas. Linda: al Norte, con prados de los herederos de Don Bernardo María Calabozo; Mediodía, finca de doña Felisa Hurtado y otra de Don Lorenzo Flórez Posada; Oriente, camino viejo de Trobajo del Cerecedo; y Poniente, con carretera de Zamora.

TÍTULO: Escritura de disolución sin liquidación de la Sociedad Azucarera Ebro Agrícolas Gestión de Patrimonio, S.L. Unip., y cesión global del activo y pasivo al socio único de la mercantil EBRO PULEVA, S.A. otorgada con fecha 15 de septiembre de 2.003, ante el Notario de Madrid D. Luis Ramallo García, bajo el número 1.774 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al folio 128 del tomo 14.865, sección 8ª, Hoja M-247317, inscripción 18; y otra complementaria de fecha 23 de octubre de 2.003 otorgada ante el mismo Notario con el número 2.185 de su protocolo.

CARGAS: Manifiesta la entidad firmante que la finca antes descrita está libre de cargas y gravámenes.



DATOS REGISTRALES: Tomo 3.049, libro 305, folio 75, finca registral 16.511.

REFERENCIA CATASTRAL: Forma parte de las catastrales 8090801 y 8090802.

PARCELA NÚMERO 2:

DESCRIPCIÓN: RÚSTICA, parcela de terreno en término de León, al pago de "La Vega", que mide CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS, y linda: por el Norte, con la "Azucarera Santa Elvira"; por el Este, con la finca que fue de la hija de Don José Hurtado; por el Sur, con la parcela segregada de la finca de este número y vendida a Don emilio del Valle Egocheaga; y por el Oeste, con carretera de Zamora.

TÍTULO: Escritura de disolución sin liquidación de la Sociedad Azucarera Ebro Agrícolas Gestión de Patrimonio, S.L. Unip., y cesión global del activo y pasivo al socio único de la mercantil EBRO PULEVA, S.A. otorgada con fecha 15 de septiembre de 2.003, ante el Notario de Madrid D. Luis Ramallo García, bajo el número 1.774 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al folio 128 del tomo 14.865, sección 8ª, Hoja M-247317, inscripción 18; y otra complementaria de fecha 23 de octubre de 2.003 otorgada ante el mismo Notario con el número 2.185 de su protocolo.

CARGAS: Manifiesta la entidad firmante que la finca antes descrita está libre de cargas y gravámenes.

DATOS REGISTRALES: Tomo 3.049, libro 305, folio 79, finca registral 16.513.

REFERENCIA CATASTRAL: Forma parte de las catastrales 8090801 y 8090802.

II.- Que los mencionados terrenos están clasificados y calificados por el planeamiento de la siguiente forma:

a.- En el planeamiento vigente como Suelo Urbanizable No Programado en el Área 16. No obstante lo anterior, en la **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia número 987, de 6 de octubre de 2.002** se declara "el derecho de las recurrentes a que los terrenos comprendidos en el Área 16 del Plan General de Ordenación Urbana de León sean clasificados como suelo urbano". Siendo objeto de protección el conjunto de inmuebles correspondientes al edificio fabril denominado Azucarera Santa Elvira, sito en el número 57 de la Avenida Doctor Fleming, en virtud del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León, aprobado definitivamente por acuerdo plenario adoptado en sesión de fecha 28.04.2000.

(Se incorpora como **ANEXO I** copia de la ficha del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano relativa al edificio Azucarera Santa Elvira – ficha número 28).

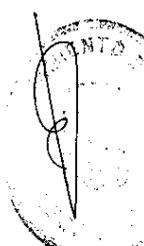
b.- En el documento de revisión del Plan del Plan General de Ordenación Urbana de León aprobado inicialmente por acuerdo del pleno en sesión extraordinaria de 30 de julio de 2002, y modificado sustancialmente por acuerdo del mismo órgano en su sesión extraordinaria de 30 de diciembre de 2003, como suelo urbano no consolidado, incluido en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 14-02.

III.- Que, en dicho documento de revisión del P.G.O.U., concretamente en la ficha comprensiva de las DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL se establecen, entre otras, las siguientes DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR:

Superficie aproximada del sector: 107.427,83 metros cuadrados.
Superficie titularidad de Ebro-Puleva, S.A: totalidad del sector.
Parámetros de Ordenación del Sector:
 Uso global: Residencial.
 Uso predominante: Plurifamiliar.
 Usos compatibles y prohibidos: según régimen general de usos.
 Densidad máxima edificatoria: 0,75 m².u.p./m²s
 Densidad máxima de uso: 42 vv/h
 Sistema General nuevo incluido (equipamientos) : 22.344,87 metros cuadrados.

(Se incorporan como ANEXOS II y III copias de la ficha comprensiva de las determinaciones de ordenación general del Sector de referencia y plano de delimitación del Sector).



IV.- Que, el Excmo. Ayuntamiento de León, entre sus objetivos la planificación del desarrollo urbano del municipio, velando por la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y en lo que respecta al conjunto de inmuebles correspondientes al **edificio fabril "AZUCARERA SANTA ELVIRA"**, tiene especial interés en construir, como dotación urbanística pública al servicio de todo el municipio, un **Palacio de Congresos, Exposiciones y Recinto Ferial**, para cuya ejecución se ha considerado idóneo, tanto por la Entidad Local firmante como por el resto de las Administraciones con competencias en la cofinanciación del correspondiente proyecto, el edificio de referencia, en atención a la singularidad de sus elementos arquitectónicos y a la especial potencialidad urbana que ofrece su ubicación.

Por otra parte, el referido uso resulta coherente con las previsiones del Plan Especial del Conjunto Urbano de la ciudad de León, en cuyo catálogo de bienes y elementos protegidos se contempla su destino a uso dotacional.

V.- Asimismo, el Excmo. Ayuntamiento de León tiene especial interés en la construcción de una estructura sobre vías del ferrocarril que enlaza la C/ Gómez Salazar con la Avenida de Astorga, a ejecutar en el marco del Convenio suscrito, el día 6 de noviembre de 2.002, entre el Ministerio de Fomento, la Junta de Castilla y León y los Ayuntamientos de León y San Andrés del Rabanedo para la llegada de la Alta Velocidad y la integración del ferrocarril.

VI.- Que, con dicha reserva de terrenos para la construcción del **Palacio de Congresos, Exposiciones y Recinto Ferial** incluido en el Sistema General de Equipamientos, y con la inclusión como carga urbanística del Sector de la ejecución de la estructura anteriormente citada, se hace necesario modificar la ordenación del ámbito de referencia incrementando sus densidades máximas de uso y edificatorias a fin de garantizar la equidistribución, dada la ampliación de las cargas del Sector.



VII.- Que, concluida la información pública ordenada por el acuerdo de aprobación de las modificaciones sustanciales introducidas respecto del documento aprobado inicialmente, este Excmo Ayuntamiento, en el ejercicio legal de su potestad de ordenación urbanística, en aras a una mejor y plena satisfacción del interés general y con el fin de dar cumplimiento a los objetivos previstos en los apartados IV y V anteriores, compatibles con el mantenimiento de las expectativas de rendimiento de los bienes y derechos propiedad de la mercantil "Ebro Puleva, S.A", y de garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas que debe inspirar toda actividad urbanística pública, suscribe con los comparecientes el presente documento de conformidad con las siguientes.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de León, en el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se compromete a establecer en el documento que será objeto de aprobación provisional, sobre la totalidad de terrenos propiedad de la Mercantil Ebro-Puleva, S.A. las siguientes determinaciones:

Delimitación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado, NC14-02:

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

Superficie aproximada del sector: 107.427,83 metros cuadrados.
Superficie titularidad de Ebro-Puleva, S.A: totalidad del sector.
Parámetros de Ordenación del Sector:
Uso global: Residencial.
Uso predominante: Plurifamiliar.
Usos compatibles y prohibidos: según régimen general de usos.
Densidad máxima edificatoria: 0,9 m²/m²s
Densidad máxima de uso: 62 vv/h
Nuevo SG equipamiento incluido: 9.860,97 metros cuadrados.
Superficie total de reservas para dotaciones: 41.490,23 metros cuadrados.

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR:

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES:

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS:

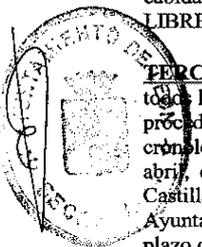
Junto a la parcela destinada a Recinto Ferial y de Congresos se ubicará un aparcamiento subterráneo de al menos 500 plazas de uso público.

OTRAS CONDICIONES GENERALES:

Se establecerá expresamente como carga urbanística del sector, a cargo del promotor, la construcción de una estructura sobre vías del ferrocarril que enlaza la C/ Gómez Salazar con la Avenida de Astorga. El coste máximo de imputación, a cargo del promotor del sector, se fija en la cantidad de UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (1.344.000 €). Los terrenos necesarios para su ejecución serán puestos a disposición de la actuación por el Ayuntamiento de León.

(Se incorporan como ANEXOS IV y V copias de la ficha comprensiva de las determinaciones de ordenación general del Sector de referencia y plano de delimitación del Sector).

SEGUNDA.- En relación con lo anterior y en lo que se refiere al apartado relativo a la RED VIARIA Y APARCAMIENTOS, ambas partes convienen que el aparcamiento subterráneo, de al menos 500 plazas de uso público, pueda ejecutarse en una parcela de titularidad privada, cuya cabida se integrará en la reserva de 41.490,23 m2 previstos en el apartado de ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.



TERCERA.- La mercantil "Ebro Puleva, S.A.", teniendo en cuenta que ostenta la titularidad de todos los terrenos que se encuentran incluidos en el sector, se obligará expresamente a iniciar el procedimiento para su desarrollo, formulando a tal efecto, para su aprobación y tramitación cronológica conjunta, en los términos que autoriza el artículo 76.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el correspondiente Estudio de Detalle y el Proyecto de Actuación ante el Ayuntamiento de León para la gestión urbanística del sector por el sistema de concierto, en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del PGOU.

CUARTA.- El Proyecto de Actuación que se formule deberá contener, entre las demás determinaciones establecidas en el artículo 75, en relación con el artículo 79, ambos del precitado cuerpo legal, además de la cesión de los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas y espacios libres públicos, y la cesión del suelo, ya urbanizado, apto para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario en el sector; la cesión, gratuita, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, del edificio "Azucarera Santa Elvira".

Los terrenos referidos se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo para la ejecución de las dotaciones públicas a que se ha hecho referencia en expositivo cuarto del convenio.

Por lo que respecta a la obligación de urbanización de tales dotaciones, la propiedad del Sector no asumirá la referida a aquellas destinadas al servicio de toda la población, tal y como establece el artículo 18.3.a de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.



CUARTA.- La mercantil "Ebro Puleva, S.A." se obligará a otorgar cuantos actos o documentos sean necesarios para lograr la inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad de la afección real de sus propiedades a los fines y objetivos de Convenio.

En tanto no se haya practicado dicha inscripción o anotación, para el caso de que "Ebro Puleva" enajene por cualquier título sus bienes o derechos, se obligará a subrogar por escrito al adquirente en todos los derechos y obligaciones que se deriven del convenio, asumiendo éste la misma posición jurídica que el propietario cedente a todos los efectos legales, haciendo explícita referencia de la existencia del presente documento en los documentos de transmisión de los terrenos, debiéndose hacer constar igualmente de forma explícita la aceptación del adquirente de todo su contenido.

QUINTA.- Asimismo, la entidad mercantil "EBRO PULEVA, S.A." se compromete a desistir, en el plazo de cinco días hábiles contados a partir de la aprobación definitiva del expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana por la Junta de Castilla y León, del recurso contencioso administrativo número 93/01 interpuesto por AZUCARERA EBRO AGRÍCOLAS, S.A. contra el acuerdo de fecha 28 de abril de 2000 adoptado por el Pleno Municipal que tiene como objeto la aprobación definitiva del Plan Especial de Conjunto Urbano de esta ciudad, que se está sustanciando en la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, renunciando en este acto a cualquier derecho que pudiera surgir, asumiendo cada parte las costas judiciales que, en su caso, resultaren.

SEXTA.- DERECHOS INDEMNIZATORIOS O COMPENSATORIOS.- La Entidad Mercantil "EBRO PULEVA, S.A.", con la firma del presente documento y con sujeción a la condición que seguidamente se recoge renuncia expresamente a cuanto derecho indemnizatorio o compensatorio le pudiera asistir como consecuencia de la previsión contenida en el artº. 20, apartado b) de las Normas del Plan Especial del Conjunto Urbano, dada la inclusión en el catálogo de elementos protegidos del Edificio Azucarera Santa Elvira.

SEPTIMA.- La eficacia del convenio quedará suspensivamente condicionada a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana por la Junta de Castilla y León y a la constatación, cuando tenga lugar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación, de la posibilidad de materializar los derechos reconocidos a EBRO PULEVA, S.A. como propietario único de los terrenos incluidos en el Sector.

OCTAVA.- El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones contenidas en el presente convenio dará lugar a la resolución del mismo, sin perjuicio de las responsabilidades que diera lugar.

NOVENA.- 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.

Asimismo, como quiera que en dicho convenio se establecen condiciones para la revisión del planeamiento, se deberá incorporar al correspondiente expediente, desde el mismo inicio del procedimiento.

DÉCIMA.- La validez del presente documento queda supeditada a la aprobación del mismo por el Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de León, como Administración actuante.

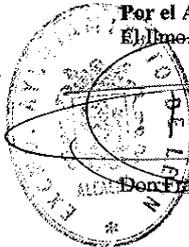
Y en prueba de aceptación de las presentes estipulaciones, se firma el presente convenio en triplicado ejemplar, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de León
El Ilmo. Sr. Alcalde

Don Francisco Fernández Álvarez

La Secretaria

Doña Carmen Jaén Martín



Por la entidad mercantil "EBRO PULEVA, S.A.",


D. José María MARCOS RAMOS


D. Jaime CARBÓ FERNÁNDEZ