

REGISTRO MUNICIPAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Sección: CONVENIOS URBANISTICOS.

Nº de asiento: 12

TIPO DE CONVENIO: Convenio Urbanístico de Gestión del Sector S.U.O. "Entrevias" Puerto Real. Cádiz

OTORGANTES: Excmo. Ayto. de Puerto Real, EPSUVI y Puerto Real CF.

AMBITO: Zona de "Entrevias"

OBJETO: Establecimiento del sistema de actuación por Compensación.

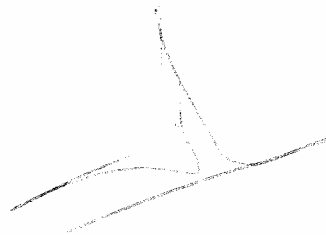
PLAZO DE VIGENCIA: Indefinido

FECHA APROBACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE: 23 de abril de 2009 en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local en su punto 12º del orden del día.

FECHA DE PUBLICACIÓN: BOR CADIZ N.º 15, DE 25/01/2010

(Se anotará con posterioridad al depósito)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el citado convenio junto con el acuerdo de aprobación fue depositado en este Registro en fecha 12 de mayo de 2009 por orden del Sr. Presidente Delegado (u órgano en quién delegué). Así lo hago constar a los efectos oportunos en Puerto Real a 12 de mayo de 2009 EL SECRETARIO ACCD.





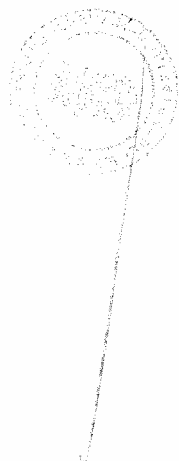
CONVENIO ENTRE EL

AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL,

EPSUVI Y ADIF EN RELACIÓN CON EL

S.U.12.01 "ENTREVÍAS" DEL PGOU DE

PUERTO REAL



En Madrid, a 26 febrero de 2.010

REUNIDOS

De una parte, Don Antonio González Marín, con N.I.F número en calidad de Presidente del ADIF, en nombre y representación de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en adelante ADIF, con domicilio oficial en Madrid, Calle Sor Ángela de la Cruz nº 3, con C.I.F. número Q-28001660-H. El nombramiento del Sr. González Marín como Presidente del ADIF fue efectuado en el Real Decreto 2.411/2004, de 30 de diciembre (BOE nº 315 de 31-12-2004).

Y de otra parte, D. José Antonio Barroso Toledo, en calidad de Alcalde-Presidente, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, y también en nombre y representación, en su calidad de Presidente, de la Empresa Pública de Suelo y Viviendas de Puerto Real, S.A. (en adelante EPSUVI).

EPSUVI es sociedad anónima cuyo accionista único es el Ayuntamiento de Puerto Real, con domicilio social en la Calle Soledad nº 54-B de Puerto Real, CP 11510, CIF A11262144.

Las partes en la representación que ostentan se reconocen mutuamente la capacidad jurídica y de obrar necesaria para el otorgamiento de este convenio y como antecedentes del mismo

EXPONEN

I.- Que ADIF en el ámbito del S.U. 12.01 ENTREVÍAS es titular público y notorio de una parcela con una superficie de 8.871 m² que se corresponde con el antiguo ramal ferroviario al Trocadero, actualmente fuera de servicio.

Una superficie de 6.550 m² se hallan dentro del ámbito de ese Sector urbanístico y de su Proyecto de Reparcelación y los restantes 2.231 m² se hallan fuera del perímetro de esa ámbito urbanístico, si bien están

afectados por el mismo al ser necesaria su ocupación para la ejecución de las conexiones viarias del Sector.

Se adjunta, como ANEXO Nº 1, Plano identificando esa parcela de 8.871 m².

Esta Parcela se halla incluida en el Inventario General de Bienes Inmuebles de ADIF (perteneciente a la Unidad de Inventario C328001-Puerto Real) con la condición de bien de dominio público ferroviario, si bien actualmente se encuentra en trámite de desafectación del servicio ferroviario de interés general conforme a lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

Dicha parcela fue adquirida por el Ministerio de Obras Públicas en el año 1970 como consecuencia de la aprobación el 21 de abril de 1967 del Proyecto de Obras de la carretera que constituía el Acceso Norte del Puente de la Bahía de Cádiz, que afectó al trazado original del ramal ferroviario al Trocadero. Este antiguo ramal, que pertenecía a la línea férrea Sevilla-Cádiz construida en el año 1856, fue titularidad de RENFE, hoy ADIF, en virtud del rescate operado por la Ley de Bases de Ordenación Ferroviaria de 1941. El 16 de junio de 1967 RENFE autorizó la reposición de ese antiguo ramal y su sustitución por el que resulta afectado por el presente Convenio. El ramal aparece plenamente identificado en numerosos Planos urbanísticos confeccionados por el Ayuntamiento de Puerto Real, en la Ficha de Planeamiento del Sector Entrevías del PGOU de 1998, en otros documentos municipales, en numerosas fotografías aéreas de diversos años, en documentos catastrales, en documentos oficiales de la Junta de Andalucía, etc.

Este antiguo Ramal ferroviario entró en servicio en 1977 y estuvo operativo hasta el año 1994.

TÍTULO: Certificación de Dominio expedida conforme al art. 37 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

II.- En la tramitación urbanística del referido Sector de Suelo Urbanizable Ordenado "Entrevías" tanto en la fase de planeamiento como en la relativa a la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación) ADIF alegó su titularidad sobre la parcela antes señalada y la improcedencia de tramitar una reparcelación de propietario único. La citada parcela de ADIF de 6.550 m² fue aportada en el Proyecto de Reparcelación por EPSUVI.

Con fecha 29 de julio de 2009 fue notificado a ADIF el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Puerto Real de fecha 23 de abril de 2009 que desestimada sus alegaciones, fundándose

básicamente en que ésta parcela era propiedad de EPSUVI y en la no aportación por ADIF de título registral o título escrito de dominio sobre la tan citada parcela. Contra dicho acuerdo ADIF interpuso con fecha 18 de agosto de 2009 el correspondiente recurso de reposición. Ante la desestimación por silencio de dicho recurso administrativo, ADIF con fecha 20 de enero de 2010 interpuso recurso contencioso administrativo.

ADIF sostiene en este recurso que históricamente los bienes de dominio público – como es el caso de los que nos ocupan – han estado exentos de inscripción registral por su propia condición de “res extra commercium” e inalienabilidad, y ello hasta la reforma del art. 5 de Reglamento Hipotecario operada en el año 1998, mediante el cual dicha inscripción pasó a ser potestativa. Asimismo, esta entidad pública mantiene que el vigente Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 remite, a los efectos de determinar la titularidad de los terrenos incursos en proceso de reparcelación urbanística, al art. 3 de la Ley de Expropiación Forzosa y que, según lo dispuesto en este último precepto, tendría que haberse reconocido la titularidad de ADIF.

En definitiva, con apoyo en la demanialidad de esa parcela y el carácter público y notorio de esa titularidad pública, ADIF entiende que ha de prosperar ese recurso contencioso administrativo. Circunstancias éstas, a las que se unen otros dos hechos acreditados y concluyentes (actos propios):

- En la escritura pública por la que la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (EPSUVI), adquirió a la mercantil PUERTO REAL, S.A., la finca registral nº 1647 del registro de la Propiedad del Puerto de Santa María nº 2 se señaló expresamente que “RENFE es dueña y está en posesión de una franja de terreno a lo largo de la finca en su margen sur por donde pasaban las antiguas vías”.
- Mediante escrito de fecha 10 de febrero de 1995 el Alcalde de Puerto Real solicitó a RENFE Autorización Administrativa para la ejecución de unas obras un Colector de Evacuación de aguas pluviales e industriales en ese ramal ferroviario al Trocadero. Dicha autorización se concedió por RENFE el 10 de julio de 1995, si bien finalmente mediante escrito de 25 de marzo de 1997 el Ayuntamiento desistió de su realización.

III.- Que de haberse reconocido a ADIF los derechos urbanísticos correspondientes a esa superficie de 6.550 m² a esta entidad pública debiera de haberle correspondido una edificabilidad de 3.259,87 u.a. del uso residencial (aprovechamiento subjetivo: 0,90 x 6.550m² x

0,552989), debiendo hacer frente a los correspondientes costes de urbanización.

Conforme a lo señalado en el art. 102 de la Ley 7/2002 de Urbanismo de Andalucía y al art. 93 del RGU, ese derecho de ADIF no alcanza para la adjudicación de una parcela de resultado independiente, por lo que resulta legalmente obligado que se proceda a la correspondiente monetarización en el seno de ese proceso reparcelatorio.

Para dicha sustitución económica del aprovechamiento se toma como referencia la cantidad fijada en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Puerto Real de 29 de enero de 2009 para la monetarización de los aprovechamientos de titularidad municipal en ese ámbito urbanístico: 615,87 €/u.a. (Anexo nº 1 del Convenio Urbanístico suscrito el 2 de diciembre de 2008 entre el Ayuntamiento de Puerto Real, EPSUVI y la Asociación Deportiva "Puerto Real Club de fútbol"). También se tienen en cuenta a esos efectos los costes de urbanización aprobados (485.452,56 € imputables a la parcela de ADIF).

IV.- Esa falta de inscripción en el Registro de la Propiedad unida a otras vicisitudes parecen haber sido un factor determinante para que la titularidad y los derechos urbanísticos de ADIF en ese ámbito urbanístico hayan sido desconocidos por el Ayuntamiento de Puerto Real.

Ambas partes consideran que la controversia suscitada ha sido en buena medida motivada por las circunstancias antes expuestas, por lo que, habida cuenta de que se trata de dos entidades públicas, han negociado, dentro de un clima de franca colaboración, un acuerdo conducente a la inclusión de los terrenos de ADIF en el proceso reparcelatorio y al establecimiento de la correspondiente compensación urbanística y resarcimiento para ADIF.

Asimismo, ambas partes tienen presente el gran interés público que la actuación urbanística del SUO Entrevías representa para el municipio de Puerto Real, así como las legítimas expectativas que la actuación urbanística ha generado para terceros y las dificultades técnicas, jurídicas y registrales que representa retrotraer todas las actuaciones al momento en que se produjo el vicio o error puesto de manifiesto, por lo que consideran que - al amparo de lo previsto en el artículo 106 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre - lo más adecuado conforme al interés general sería alcanzar un acuerdo que compense a ADIF de su indebida exclusión del proceso reparcelatorio.

A la vista de todo lo expuesto, el Excmo. Ayto. de Puerto Real, EPSUVI y ADIF suscriben el presente Convenio, que se registrá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Por el presente acuerdo el Ayuntamiento de Puerto Real y EPSUVI reconocen plenamente la titularidad de ADIF sobre la totalidad de la parcela descrita en el Expositivo I y se comprometen, en relación con la superficie de 6.550 m² incluida dentro del perímetro del Sector, a tramitar con carácter inmediato una operación jurídica complementaria del Proyecto de Reparcelación del S.U. 12.01 ENTREVÍAS en la que se reconozca a ADIF el derecho a 3.259,87 unidades de aprovechamiento uso característico residencial y en la que se proceda a monetarizar ese aprovechamiento urbanístico mediante el pago por EPSUVI a ADIF de una cantidad sustitutoria de un millón quinientos veintidós mil doscientos tres euros con cincuenta y ocho céntimos de euro (1.522.203,58.-€).

Para obtener esa última cifra se han descontado los costes de urbanización imputables a esos derechos por importe de 485.452,56 €.

SEGUNDA: En lo que hace referencia a la superficie de 2.231 m², que se halla fuera del perímetro del S.U. 12.01 ENTREVÍAS, el Ayuntamiento de Puerto Real y ADIF se comprometen a negociar un Convenio Urbanístico mediante el cual se pacte atribuir a esa superficie un concreto aprovechamiento urbanístico y en el que se regule su obtención con arreglo a alguno de los procedimientos legalmente previstos.

En dicho Convenio se contemplará también la integración urbanística de otros suelos titularidad de ADIF en el término municipal de Puerto Real y la concreción de su participación en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos previstos en la legislación urbanística vigente, y ello con independencia de si en parte han de permanecer o no en el dominio público ferroviario o de que se destinen las superficies superpuestas, en la rasante y en el subsuelo o vuelo al uso privado y al dominio público, o a dos dominios públicos superpuestos (art. 17.4 Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008).

En el supuesto de que en el plazo máximo de 2 años a contar desde la firma de este documento no se hubiera alcanzado un acuerdo entre ADIF y el Ayuntamiento para la obtención de esos 2.231 m², el Ayuntamiento se obliga a expropiar esa superficie.

TERCERA: En virtud de este acuerdo la Empresa Pública de Suelo y Viviendas de Puerto Real, S.A. (EPSUVI) abonará a ADIF en concepto de monetarización urbanística de sus aprovechamientos la cantidad de 1.522.203,58,14.-€.

CUARTA: El pago de la cantidad determinada en la estipulación anterior se efectuará en el plazo máximo de un mes a contar desde que ADIF le comunique al Ayuntamiento de Puerto Real que se ha producido la desafectación a la que se refiere la estipulación SEXTA, mediante la entrega a ADIF de un cheque bancario nominativo por el importe señalado en la estipulación anterior.

QUINTA: ADIF renuncia a reclamar cualquier otra compensación distinta de la prevista en este acuerdo por su indebida exclusión del proceso de reparcelación urbanística, aceptando o prestando su conformidad a todas las operaciones jurídicas y materiales, de equidistribución o de urbanización, que en ejecución del planeamiento se hayan realizado, y se compromete, por un lado, a dar de baja de su Inventario la finca en cuestión; todo ello una vez se haya efectuado el pago íntegro antes señalado y también sin perjuicio de lo señalado en la estipulación 2ª respecto a la parcela de 2.231 m².

Asimismo, ADIF se compromete, en el plazo máximo de 5 días hábiles a contar desde la firma desde que se le comunique fehacientemente la aprobación del presente Convenio por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Puerto Real, a presentar escrito de desistimiento en el recurso contencioso administrativo interpuesto contra el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación del S.U. 12.01 ENTREVÍAS.

SEXTA.- ADIF se compromete a efectuar la desafectación formal del servicio ferroviario de interés general de la parcela descrita en el Expositivo I conforme a lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

SÉPTIMA.- La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a su aprobación por parte del órgano competente del Ayuntamiento de Puerto Real.

Y en prueba de conformidad con todo con cuanto antecede, las partes suscriben el presente contrato, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha que figuran en el encabezamiento.

Por ADIF
D. Antonio González Marín

Por EPSUVI
D. José Antonio Barroso

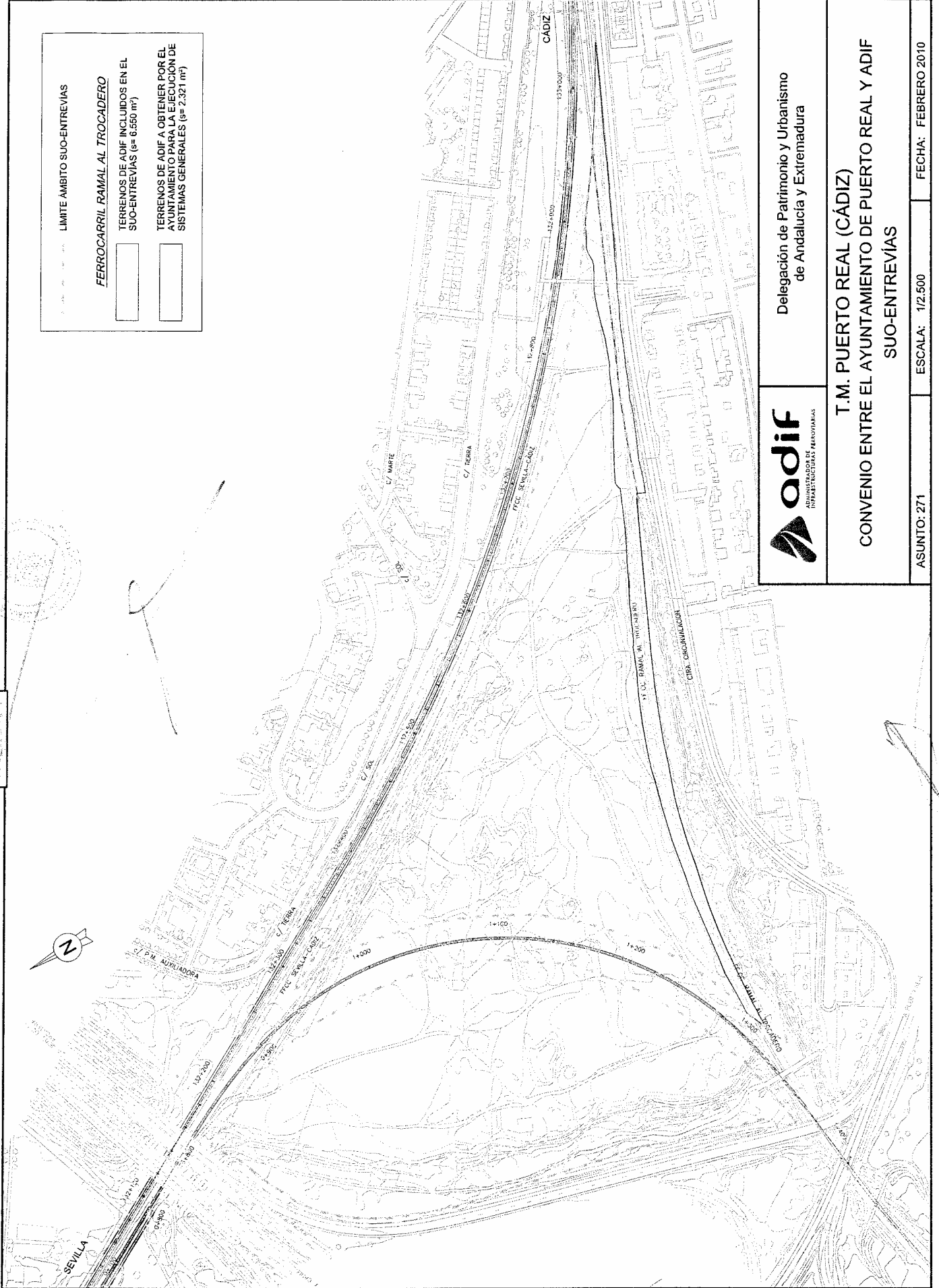
Por el Ayuntamiento de Puerto Real
D. José Antonio Barroso

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente convenio ha sido ratificado por la Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 8 de marzo de 2010, al punto 2º del orden del día.

En Puerto Real, a 08 de marzo de 2010
EL SECRETARIO ACC.

M. Eduardo Múriel Gallardo



LIMITE AMBITO SUO-ENTREVÍAS

FERROCARRIL RAMAL AL TROCADERO

TERRENOS DE ADIF INCLUIDOS EN EL SUO-ENTREVÍAS (S= 6.550 m²)

TERRENOS DE ADIF A OBTENER POR EL AYUNTAMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES (S= 2.321 m²)



Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Andalucía y Extremadura

T.M. PUERTO REAL (CÁDIZ)
 CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL Y ADIF SUO-ENTREVÍAS

ASUNTO: 271 ESCALA: 1/2.500 FECHA: FEBRERO 2010