

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO Y LA MERCANTIL INVERSIONES DOALCA S.L. RELATIVO A LA PARCELA DENOMINADA AZARQUIEL, DESTINADA PROVISIONALMENTE A APARCAMIENTO.

Toledo, a 10 de diciembre de 2014

REUNIDOS

De una parte el Ilmo. Sr. D. EMILIANO GARCÍA-PAGE SÁNCHEZ, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, en cuyo nombre y representación interviene, como Administración actuante, asistido a efectos de fe pública del Secretario General de Gobierno de la Corporación D. JERÓNIMO MARTÍNEZ GARCÍA.

De otra parte D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON, mayor de edad, provisto de D.N.I. 1.329.547, en nombre y representación de la mercantil INVERSIONES DOALCA, S.L. con domicilio en Madrid, Calle San Bernardo numero 123 y C.I.F. número B-82195058, en calidad de Presidente de dicha mercantil, según Escritura de nombramiento de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, bajo el número de su protocolo 350 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13944, Libro 0, Folio 49, Hoja 228424, inscripción 21

Las partes, en el respectivo carácter con el que intervienen, se reconocen capacidad legal en derecho necesaria para este acto y representación suficiente para el presente otorgamiento y a tal fin, y como antecedente de este convenio

EXPONEN

I.- Que la mercantil Inversiones Doalca, S.L. es propietaria de la finca registral número 208, inscrita en el Registro de la Propiedad de Toledo número 1, Tomo 1.293, libro 785, folio 218, cuya descripción es la siguiente:

“Finca titulada HUERTA DEL REY, situada en las inmediaciones de la ciudad de Toledo, que linda al Este, Oeste y Norte, con el Río Tajo en una longitudinal de dos mil cuarenta metros y al sur en una extensión de trescientos treinta metros, con camino que baja y con la carretera de Toledo a la estación de ferrocarril, en otra de cuatrocientos ochenta metros con terreno de la estación, en otra de trescientos veinticinco metros, con la Huerta titulada de San José y en otra de doscientos quince metros con la Huerta del Sr. Corral. Su cabida total abarcando la parcela denominada Azarquiel pero sin contar la Isla de los Pleitos que también pertenece a la finca, es de 131 fanegas, 8 celemines y 35 estadales, equivalente a 61 hectáreas, 88 áreas y 16 centiáreas.

La ISLA, situada igualmente en Toledo, que esta delimitada por la Huerta del Rey, de Tolecampo N-401, Huerta del Rey, de Aritio Vicente Sáez de Montagut, variante a N-401, de Obras Públicas de Castilla-La Mancha, Río Tajo, Confederación Hidrográfica del Tajo, Arroyo Casa de Campo, Descuento, con una superficie de 6 hectáreas, 71 aéreas y 19 centiáreas”

II.- Que dentro de la finca descrita en el Expositivo anterior, y sin que haya sido objeto de segregación registral, se encuentra la parcela denominada Azarquiel situada entre el puente de Azarquiel y el puente de Alcántara, que sus linderos actuales son al norte con la N.400 (puente de Azarquiel) sur con el Pº de la Rosa y puente de Alcantara; al este con el Pº de la Rosa y al oeste con las aguas del río Tajo. La citada parcela tiene una superficie de treinta y uno mil ochocientos ochenta y seis coma setenta y siete metros cuadrados (31.886,77 m²) y está identificada catastralmente con el número de referencia 3232001VK1133A0001PW.

A efectos de la debida identificación de la parcela, se acompaña como documento número 1 plano topográfico justificativo de los datos expuestos, respecto de los que los intervinientes muestran su plena conformidad.

III.- Que en fecha 14 de septiembre de 2009, se suscribió ACUERDO RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DE USO TEMPORAL AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO POR PARTE DE LA MERCANTIL “INVERSIONES DOALCA, S.L.” DE LA PARCELA DENOMINADA COMO “AZARQUIEL”, ZOU 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO.

Mediante dicho acuerdo, Inversiones Doalca, S.L. autorizó al Ayuntamiento el uso temporal y provisional de la parcela descrita en el Expositivo II del presente Convenio con la finalidad única, exclusiva y provisional de ser destinada a aparcamiento libre y gratuito de vehículos privados. Para el citado uso temporal y provisional se estableció una duración de 4 años desde la suscripción del correspondiente acuerdo. Por tanto la citada autorización se extinguió en el mes de septiembre de 2013.

El mencionado acuerdo fue prorrogado en dos ocasiones: con fecha 11 de septiembre de 2013 (por un periodo de seis meses, es decir, hasta el día 13 de Marzo de 2014) y con fecha 12 de marzo de 2014, por un período de nueve meses, hasta el 13 de diciembre de 2014.

IV.- Que el Ayuntamiento de Toledo, considerando que el aparcamiento construido en la citada parcela de Azarquiel ha solucionado en gran medida el problema de estacionamiento de la zona de la estación AVE y que dicha infraestructura facilita las comunicaciones de la Ciudad, tiene la intención de continuar destinando dicha parcela al uso de aparcamiento.

V.- Que la mencionada parcela de Azarquiel está clasificada como suelo urbano y se corresponde con el sistema general de zona verde SG-DV 31, incluida en la Zona de Ordenación Urbanística "Casco Histórico" (ZOU 1) del Plan de Ordenación Municipal de Toledo (en adelante, POMT).

VI.- Por todo ello, se hace necesario arbitrar un medio de obtención de la citada parcela a favor del Ayuntamiento de Toledo que permita a éste ocuparla y seguir destinándola al uso de aparcamiento, y que la administración local, a su vez, pueda reconocer los derechos urbanísticos dimanantes del presente convenio a la mercantil Inversiones Doalca, S.L.

El artículo 126 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante, TRLOTAU), regula dos formas de obtener el suelo destinado a sistemas generales:

"a) Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta forzosa en los supuestos expresados en la letra e) del número 3 del artículo 79."

La forma gratuita de obtener la citada parcela y seguir destinándola al uso de aparcamiento libre y gratuito de vehículos privados, consiste en la adscripción de dicho suelo a un sector. De este modo, se produciría la cesión obligatoria y gratuita de dicha parcela a favor del Ayuntamiento, los ciudadanos podrían seguir beneficiándose de este estacionamiento al lado de la estación AVE y la propiedad resultaría compensada por la atribución de los aprovechamientos urbanísticos, que le correspondieran por la adscripción del sistema general al ámbito del sector.

VII.- Con fecha 22 de enero de 2014, la Junta de Gobierno Local ha acordado "Tomar conocimiento por la Junta de Gobierno Local de la Propuesta Metodológica de Planificación de Trabajos y Calendario que se adjunta y que forma parte inseparable de este Acuerdo, para la Revisión del Plan de Ordenación de Toledo.

A fecha de hoy, los Servicios Técnicos de Urbanismo han comenzado los trabajos de la revisión del vigente Plan de Ordenación Municipal de Toledo, habiéndose solicitado documentación actualizada de las Administraciones y Organismos afectados y habiéndose finalizado la redacción de la Memoria Informativa del nuevo Plan de Ordenación Municipal.

Que el Ayuntamiento de Toledo y la mercantil Inversiones Doalca, S.L. están interesados en que las operaciones que instrumenten los compromisos asumidos por las partes, se materialicen con la firma del presente Convenio Urbanístico, que se registrá por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Toledo se compromete a adscribir en la revisión del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, o en el nuevo Plan que, en su caso, se elabore el sistema general SG-DV 31 al futuro sector de suelo urbanizable que, a elección de la Propiedad, resulte más conveniente a la misma. Si como en el POM del año 2007, en la revisión del Plan de Ordenación Municipal de Toledo que se está llevando a cabo o en el nuevo Plan, en su caso, se asigna edificabilidad a la finca Huerta del Rey, a la que pertenece la parcela de Azarquiel, la edificabilidad de esta parcela deberá ser adscrita a la de la finca Huerta del Rey. En caso contrario, se adscribirá al sector de suelo urbanizable que, a elección de la Propiedad, resulte más conveniente a la misma, previa información que el Ayuntamiento se compromete a facilitar a la Propiedad sobre las diversas opciones existentes.

De este modo, se reconocerá la edificabilidad correspondiente a la parcela de Azarquiel, como sistema general adscrito al ámbito del mencionado sector, correspondiendo a la citada parcela, en el sector que corresponda, un aprovechamiento tipo de 0,62 u.a./m².

SEGUNDA.- El Ayuntamiento reconoce, y se compromete a actuar en todo momento y a respetar:

- a) que la titularidad dominical de la parcela de Azarquiel, así como su superficie corresponde a Inversiones Doalca, S.L. y, en su caso, a sus sucesores o causahabientes.
- b) que, una vez se haya aprobado definitivamente por la Consejería de Fomento el nuevo Plan de Ordenación Municipal de Toledo, la citada parcela quedará adscrita como sistema general al ámbito del sector al que se hace referencia en la cláusula PRIMERA y computará dentro del correspondiente proyecto de reparcelación, a efectos de distribución de beneficios y cargas derivados de su ejecución.

TERCERA.- El Ayuntamiento de Toledo devolverá la posesión y la plena disponibilidad de la parcela de Azarquiel a Inversiones Doalca, S.L. en el supuesto de que el Ayuntamiento de Toledo no haya redactado, tramitado, expuesto al público y aprobado inicialmente el documento de revisión del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, o en un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Toledo en su caso, en el plazo máximo de 2 años, a contar desde la

fecha del presente Convenio, reflejándose fielmente en el citado documento todos los términos del mismo.

El Ayuntamiento de Toledo devolverá, asimismo, la posesión y plena disponibilidad de la parcela de Azarquiel a Inversiones Doalca, S.L. si, por cualquier razón o motivo, imputable o no al Ayuntamiento, en el plazo máximo de 4 años a contar desde la fecha del presente Convenio, reflejándose fielmente en el citado documento todos los términos del misma, no se puede llevar a cabo la adscripción del sistema general SG-DV 31 al sector elegido, en la revisión del Plan de Ordenación Municipal de Toledo o en un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, en su caso, aprobados ambos definitivamente por la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o no se reconozca a Inversiones Doalca, S. L. en esos instrumentos urbanísticos la edificabilidad prevista a la parcela de Azarquiel, de conformidad con lo establecido en la cláusula PRIMERA.

La devolución de la posesión de la parcela de Azarquiel se realizará por el Ayuntamiento de Toledo a Inversiones Doalca, S.L. en el plazo de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha del incumplimiento de lo pactado en este documento y se devolverá en las condiciones pactadas en el documento suscrito por Inversiones Doalca, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Toledo el día 14 de septiembre de 2009 y, en concreto, en su Cláusula Décima que se declara expresamente vigente.

CUARTA.- Al objeto de alcanzar la perfección del presente convenio, el Ayuntamiento de Toledo se obliga a tramitarlo según el procedimiento contemplado en el artículo 12 del TRLOTAU.

"1. Una vez negociado y suscrito su texto inicial, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones a su contenido. En dicho anuncio se harán constar las identidades de las partes firmantes del convenio, así como

las que, en su caso, se hubieran adherido al mismo, e igualmente se determinará su objeto y se identificará gráfica y descriptivamente el ámbito espacial al cual se refieran.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia. El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

a) Por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, el Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de los órganos de la Junta de Comunidades.

b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo Municipio.

4. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la ratificación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.”

Tras la tramitación expuesta, el Convenio habrá de ser ratificado, en su caso por el Ayuntamiento en Pleno antes del 13 de marzo de 2015. De no haberse producido esta ratificación, el Ayuntamiento de Toledo procederá a la devolución inmediata de la parcela, en las condiciones pactadas en el acuerdo fecha 14 de septiembre de 2009.

QUINTA.- Todas las cuestiones que se susciten con ocasión del cumplimiento del presente convenio, tendrán carácter jurídico-administrativo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13 del TRLOTAU y serán sustanciadas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Los otorgantes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Toledo con renuncia expresa del fuero que les corresponda, para el ejercicio de cualquier acción que se derive o emane del presente documento.

Y plenamente de acuerdo en cuanto antecede, los otorgantes se afirman y ratifican en lo expuesto en el presente Convenio y suscriben el mismo, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, ante mí el Secretario de la Corporación, de todo lo cual doy fe, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ALCALDE,

Ante mí,
EL SECRETARIO GENERAL

D. Emiliano García-Page Sánchez

D Jerónimo Martínez García

INVERSIONES DOALCA S.L.

D. Alejandro Fernández de Araoz y Marañón