

ANEXO 2:CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE SAT UCHEA 116 CM Y EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE HELLÍN.



EXCMO. AYUNTAMIENTO HELLIN

ANUNCIO OFICIAL

Por el Sr. Alcalde Presidente se ha dictado Resolución n.º 2547 de fecha 18-11-2004, por la que, de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se somete a información pública, por un periodo de 20 días, el Convenio Urbanístico suscrito con D. Ricardo Fernández Fernández, en representación de la S.A.T. UCHEA 116 CM Y D. FÉLIX FERNÁNDEZ-PALACIOS FERNÁNDEZ; para el desarrollo urbanístico de uso industrial en la Zona Sur de Hellín. Todo ello a efectos de que todas aquellas personas que se consideren interesadas puedan presentar las alegaciones o sugerencias que estimen conveniente en defensa de sus derechos.

Hellín, 18 de noviembre de 2004

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO
D. Fernando Andújar Hernández

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HELLIN, S.A.T. UCHEA 116 CM Y D. FELIX FERNÁNDEZ-PALACIOS FERNÁNDEZ PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DE USO INDUSTRIAL.

Hellín, a 21 de octubre de 2004

REUNIDOS

D. DIEGO GARCIA CARO, Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Hellín.
D. RICARDO FERNANDEZ FERNANDEZ, Presidente y representante de S.A.T. UCHEA 116 CM
D. FELIX FERNANDEZ-PALACIOS FERNANDEZ, con DNI nº 74.502.137-P

INTERVINIENTEN

D. DIEGO GARCIA CARO, en nombre y representación del Excelentísimo Ayuntamiento de Hellín en razón de su cargo de alcalde Presidente.

D. RICARDO FERNANDEZ FERNANDEZ, en nombre y representación de SOCIEDAD AGRARIA DE TRANSFORMACIÓN "UCHEA" 116 CM, con domicilio en Hellín, calle Juan Francisco Parras, 18-1º H, y con CIF nº F02275337, en su calidad de Presidente, haciendo uso de las facultades que le corresponden y que constan en la escritura autorizada por el notario de Hellín, D. Ramón Bonell Costa, en fecha 25 de enero de 1999, bajo el nº 164 de su protocolo.

D. FELIX FERNANDEZ-PALACIOS FERNANDEZ, en su propio nombre y derecho

Las partes intervinientes, en razón de sus respectivos cargos y de la representación que ostentan, se reconocen capacidad suficiente para otorgar el presente Convenio Urbanístico, y a tal efecto.

EXPONEN

I. DESCRIPCIÓN Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS.

A. La Sociedad Agraria de Transformación "UCHEA" 116CM es propietaria de las siguientes fincas rústicas:

1. RUSTICA.- En el Polígono 19 del Catastro de Rústica de Hellín, tierra viña secano, comprensiva de las parcelas números:

Parcela 91	6,14,42 Has.
Parcela 180	0,77,72 Has.
Parcela 165	0,32,64 Has.
Parcela 298	3,16,92 Has.
Parcela 201	0,72,80 Has.
Parcela 304	0,42,25 Has.
Parcela 195	0,12,41 Has.
Parcela 208	1,51,78 Has.
Parcela 239	0,12,02 Has.

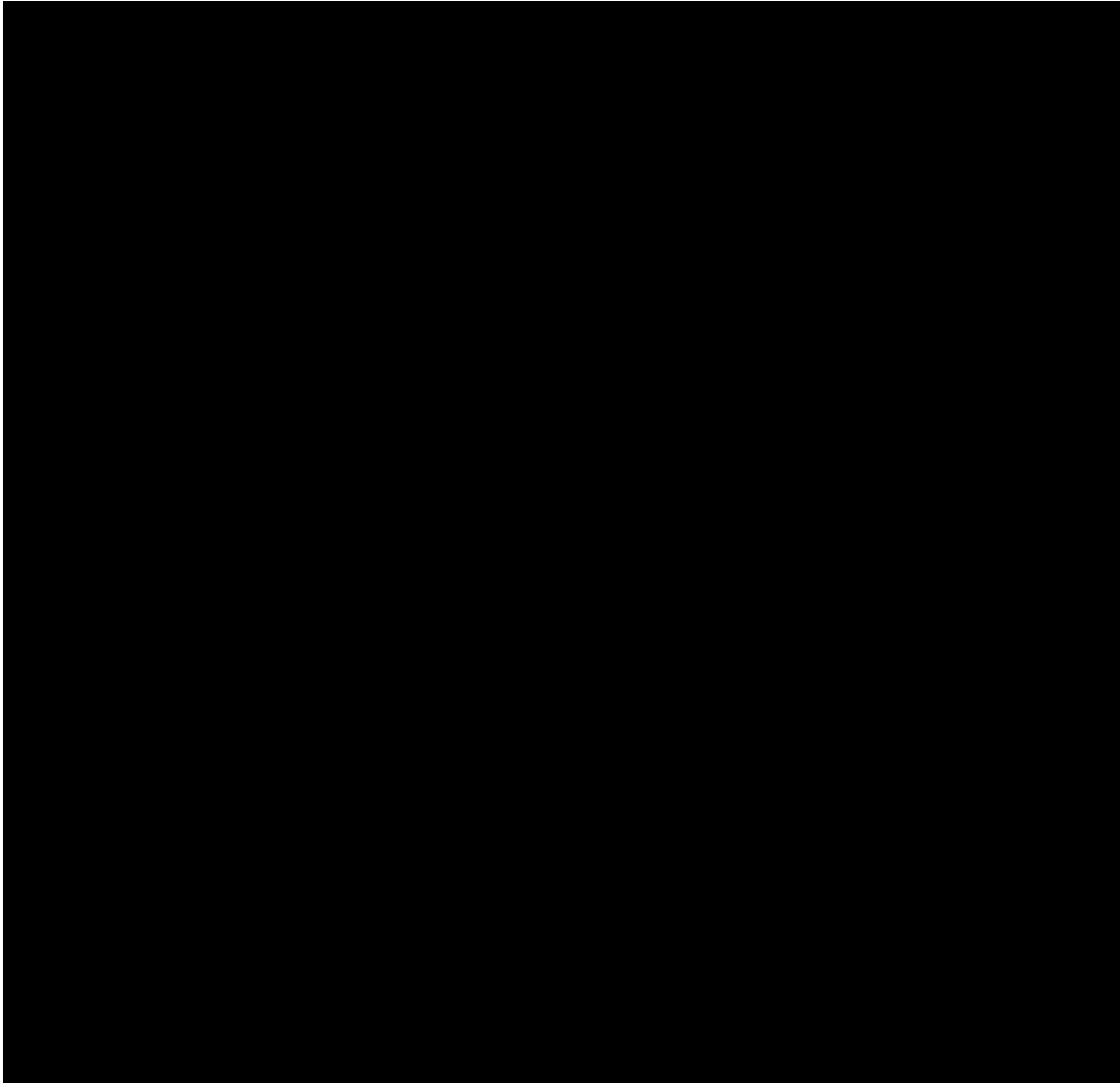
2. RUSTICA.- En el Polígono 21 del Catastro de Rústica de Hellín, tierra labor secano, comprensiva de las parcelas números:

Parcela 313	2,46,83 Has.
Parcela 80	2,42,62 Has.
Parcela 180	0,79,43 Has.

3. RUSTICA.- En el Polígono 22 del Catastro de Rústica de Hellín, tierra labor riego/secano, comprensiva de las parcelas números:

Parcela 150	0,14,67 Has.
Parcela 62	11,70,66 Has.
Parcela 70	0,53,11 Has.
Parcela 135	7,00,00 Has.
Parcela 150	0,14,67 Has.
Parcela 149	25,29,63 Has.
Parcela 40	1,00,00 Has.

648.458 m²



Para que un territorio sea atractivo para las inversiones de fuera ha de ofrecer suelo industrial para la realización de actividades económicas a precios muy competitivos, a la vez que presentar características de calidad que lo diferencien de otras ofertas del entorno, así como estar dotados de las mejores infraestructuras, servicios y medios de comunicación.

Una adecuada política municipal de fomento de las empresas debe, además de facilitar y promover la disponibilidad de suelo industrial en condiciones, prever la demanda con antelación suficiente para poder aprovechar los ciclos económicos favorables y el crecimiento de determinados sectores.

Cabe remarcar la importancia de la previsión en el fomento de polígonos empresariales ya que, en caso de agotarse la



oferta, las empresas no pueden esperarse el tiempo que implica la recalificación, el proyecto y la urbanización de más suelo industrial, y, con toda seguridad, se ubicarán en polígonos de municipios próximos que disponen de una buena oferta.

El mayor o menor acierto en la satisfacción de estas necesidades condicionará el desarrollo y competitividad de las empresas que, a su vez, repercutirá directamente en la creación de empleo y bienestar, es decir, en el desarrollo económico del territorio.



Partiendo de estas premisas, el Ayuntamiento de Hellín, una vez urbanizada y adjudicada la 2ª ampliación del Polígono Industrial "San Rafael" se plantea la necesidad de disponer suelo industrial urbanizado a fin de atender las futuras ofertas e impedir la pérdida de inversiones en la localidad. En este sentido, y mientras se planifica y ejecuta la 3ª Ampliación del Polígono Industrial "San Rafael", se pretende desarrollar una zona industrial en el Sur de la ciudad con una superficie de 100.000 metros cuadrados, así como desarrollar junto al Polígono "San Rafael" una zona de 95.000 metros cuadrados.




Su privilegiada situación junto a la línea de ferrocarril Madrid-Cartagena y la Autovía A-30 Albacete Murcia, convierte en estratégica su futura incorporación, funcional e infraestructural, al nuevo crecimiento del suelo industrial en la zona Sur de Hellín.

Por tanto, la Administración local declara su interés en reordenar el ámbito y obtener el suelo necesario para el cumplimiento de los objetivos enunciados, suscribiendo el presente Convenio Urbanístico conjuntamente con S.A.T. UCHEA 116 CM, y que se llevará a efecto de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

1.- ACUERDO PRIMERO

El Ayuntamiento de Hellín acuerda incorporar a la redacción de nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Hellín las determinaciones de usos, edificabilidad, normativa




y ordenación de las parcelas 91, 180, 165, 295, 201, 304, 195, 208, 239 del polígono 19, parcelas 313, 80 y 180 del polígono 21, parcelas 40, 62, 70, 135, 150 y 149 del polígono 22, parcelas 13 y 15 del polígono 23 y parcela 7 del polígono 16 de rústica del Término Municipal de Hellín.

2.- ACUERDO SEGUNDO


Modificación del Planeamiento.

El Ayuntamiento de Hellín acuerda definir el ámbito territorial de referencia en un Área de Planeamiento que se incorporaría al futuro Plan de Ordenación Urbana.



La alternativa se estructura sobre una nueva distribución de usos y consiguientemente una nueva clasificación del suelo. Se proponen, como determinaciones vinculantes, que quedan fijados a través de los acuerdos establecidos en el presente Convenio, los siguientes usos y edificabilidades de carácter lucrativo.

A. Industrial.



Propiedad tras Convenio: Ayuntamiento de Hellín
Ubicación: parcela 135 del polígono 22
Parcela 150 del polígono 22

Parcela aproximadamente prevista: 100.000 m²

B. Industrial.

Propiedad tras Convenio: SAT UCHEA
Ubicación: parcela 165 del polígono 19
parcela 298 del polígono 19
parcela 201 del polígono 19
parcela 208 del polígono 19
parcela 91 del polígono 19
parcela 149 del polígono 22 ?

Superficie total aproximada 338.850 m²
Edificabilidad 237.195 m² 169.436-
Índice edificabilidad Bruto: 0,50 m²/m²



C. Industrial en Polígono "San Rafael" (suelo urbanizado)

Propiedad tras Convenio: Félix Fernández-Palacios Fernández

Ubicación: parcela 7 del polígono 16

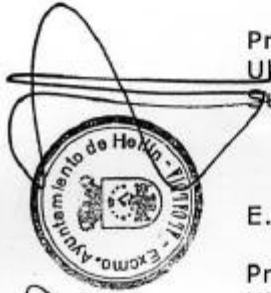
Parcelas urbanas de uso industrial:	10 parcelas
Superficie de cada parcela:	2.500 m ²
Edificabilidad	20.000 m ²
Índice edificabilidad	Neto: 0,80 m ² /m ²

D. Industrial en Polígono "San Rafael"

Propiedad tras Convenio: Ayuntamiento de Hellín

Ubicación: parcela 7 del polígono 16

Superficie aproximada: restante tras la entrega de las 10 parcelas objeto de permuta



E. Terciario.

Propiedad tras Convenio: SAT UCHEA

Ubicación: parcela 180 del polígono 19 ?
parcela 304 del polígono 19 ?
parcela 195 del polígono 19 ?
parcela 239 del polígono 19 ?
parcela 313 del polígono 21 ?
parcela 80 del polígono 21 ?
parcela 180 del polígono 21 ?
parcela 13 del polígono 23 ?
parcela 15 del polígono 23 ?

Superficie en parcelas	117.900 m ²
Edificabilidad	58.950 m ²
Índice edificabilidad	Neto: 0,5 m ² /m ²


F. Residencial en vivienda unifamiliar

Propiedad tras Convenio: SAT UCHEA


Ubicación: parcela 62 del polígono 22
parcela 70 del polígono 22
parcela 40 del polígono 22

Superficie total	76.500 m ²
Superficie de cada parcela urbana	500 m ²
Edificabilidad total	19.125 m ²
Índice edificabilidad	Neto: 0,25 m ² /m ²





Se establece a los efectos de ordenación y parcelación del suelo industrial en el Polígono Industrial "San Rafael", que las diez parcelas de 2.500 m² cada una deberán estar ubicadas en la zona limítrofe con la variante de la Carretera CM Almansa-Orcera (que actualmente se encuentra en fase de ejecución) o paralela a la carretera Nacional 301 Madrid-Cartagena, donde se ubica actualmente la parcela rústica objeto de permuta. En todo caso, las parcelas que se adjudican a D. Félix Fernández-Palacios Fernández deberán estar urbanizadas, con las acometidas correspondientes y con las mismas características de urbanización que el Polígono Industrial "San Rafael". Las parcelas correspondientes al Sr. Fernández-Palacios Fernández serán en todo momento las que en primer lugar se urbanizarán.



En resumen, las parcelas permutadas en el Polígono "San Rafael" tienen el carácter de suelo urbano, y así serán entregadas al propietario resultante, y el resto de los terrenos objeto del ámbito de este convenio tendrán la consideración de suelo lucrativo como suelo urbanizable con las tipologías arriba detalladas de industrial, terciario o residencial.

En su virtud, la cesión al Ayuntamiento de Hellín consiste en los terrenos correspondientes a las parcelas 135 y 150 del polígono 22, propiedad actual de SAT UCHEA 116CM, y la parcela 7 del polígono 16, propiedad actual de Félix Fernández-Palacios Fernández.

3.- ACUERDO TERCERO

Desarrollo y plazos

El Ayuntamiento de Hellín y SAT UCHEA, acuerdan que la incorporación de las previsiones de este Convenio en el nuevo Plan de Ordenación Urbana de Hellín, en estado actual de redacción, de realizará junto con la Aprobación inicial en fecha anterior a febrero de 2005.

Respecto al suelo industrial en el Polígono Industrial "San Rafael", éste deberá urbanizarse en un plazo no posterior a junio 2006. En caso de no entregar las parcelas totalmente urbanizadas en dicho plazo, podrá el Sr. Fernández-Palacios Fernández realizar dichas obras de urbanización a costa del Ayuntamiento de Hellín, pudiendo reclamar daños y perjuicios ocasionados.

4.- ACUERDO CUARTO.

Garantías y eficacia jurídica

El presente Convenio Urbanístico cobrará eficacia conforme a los artículos 11 a 13 de la LOTAU, estando condicionada su eficacia a la aprobación por la Administración regional.

Figuran como Anexo inseparable del presente Convenio los planos correspondientes al ámbito de actuación.

Para el supuesto de que las determinaciones de este Convenio Urbanístico no se incorporaran al nuevo Plan de Ordenación Municipal, en actual redacción, con las características, superficies y tipologías aquí descritas, se entenderá que se ha producido una conversión del Convenio por otro de compraventa, siendo el precio de los terrenos permutados de 1.800.000 euros las parcela 135 y 150 del polígono 22 y de 600.000 euros la parcela 7 del polígono 16. Esta conversión también podrá ser solicitada por las partes en el supuesto de cambio del Plan de Ordenación durante su vigencia sin mutuo acuerdo entre las partes.

Las partes, de conformidad con cuanto antecede, y en ejercicio de las facultades que representan, suscriben el presente Convenio Urbanístico que consta de ocho folios escritos por una sola cara, lo encuentran conforme y firman en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HELLÍN



D. Diego García Caro
Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Hellín

POR S.A.T. "UCHEA" 116CM

Fdo. Ricardo Fernández Fernández
Presidente de S.A.T. "UCHEA" 116CM

FELIX FERNÁNDEZ-PALACIOS FERNÁNDEZ