

Avda. de la Constitución, 47
28821 COSLADA (Madrid)
Teléfono: 91 627 82 00
Fax: 91 627 8377
<http://coslada.es>

DILIGENCIA: La extiendo yo, el Oficial Mayor en funciones de Secretario General de la Corporación, para hacer constar que el presente documento de **CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCION DEL ÁMBITO CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA EN RELACION CON LA MANZANA CONFORMADA POR LA AV. DE FUENTEMAR, C/RIOJA, AV. JOSE GARATE Y AV. DE LA CONSTITUCION DEL PLAN GENERAL DE COSLADA**, que consta de 15 hojas, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión del 8 de noviembre de 2016

EL OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES
DE SECRETARIO GENERAL

Javier Carazo Gil.



TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA EN RELACIÓN CON LA MANZANA CONFORMADA POR LA AVDA. FUENTEMAR, C/RIOJA, AVDA. JOSÉ GÁRATE y AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE COSLADA

En Coslada (Madrid), a 16 de noviembre de 2016

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. ÁNGEL VIVEROS GUTIÉRREZ, actuando en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE COSLADA**, en su calidad de Alcalde-Presidente, en virtud de las atribuciones que al mismo le otorga la vigente Ley de Bases de Régimen Local.

DE OTRA PARTE:

D. Raúl Ambit Lemus, mayor de edad, provisto de DNI nº 11824161E, actuando en representación de "**RAGE AUTO, S.L.**" (en adelante, RAGE AUTO), provista de NIF B/82.096.017, que fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ramón Corral Beneyto, el día 8 de julio de 1998, bajo el nº 2.528 de orden de su protocolo y con domicilio en 28053 Madrid, Calle prolongación de Embajadores S/N. Ostenta dicha representación de virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Juan Bernal Espinosa en fecha 19 de abril de 2010 bajo el número 744 de orden de su protocolo en virtud de la cual fue reelegido como Administrador único por tiempo indefinido de conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la mercantil en sesión de 13 de abril de 2010, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.552, folio 84, sección 8ª, Hoja M-220.381, inscripción 4ª.

D. Enrique Ocejo Marín, mayor de edad, provisto de DNI nº 25.471.014-D, actuando en representación de "**IBEREBRO, S.A.**" provista CIF. nº A-50.033.810 y con domicilio social en Zaragoza, en la Autovía de Logroño kilómetro 6'5, en su calidad de apoderado de la misma en virtud de escritura otorgada ante el notario de Zaragoza, D. José María Badía Gascó, con número 3.563, de fecha 25 de noviembre de 2010. Que a su vez interviene en representación de "**COLVER LOGISTIC ALFA, S.L.**" (en adelante, COLVER) que fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Alcobendas (Madrid), D. Gerardo Von Wichmann Rovira el día 18 de diciembre de 2014, bajo el nº 4.533 de orden de su protocolo y con domicilio en la calle Francisca Delgado nº 11 de Alcobendas (Madrid), ostentando dicha representación en virtud de

escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz Ares Rodriguez el día 17 de febrero de 2016 bajo el nº 654 de orden de su protocolo a favor de "IBEREBRO, S.A.", así como posterior diligencia aclaratoria e informativa de la anterior otorgada por el mismo Notario el 23 de mayo de 2016, siendo que el compareciente es apoderado de esta segunda sociedad según escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza, D. Jesús Martínez Cortés, bajo el número 5.387 de orden de su protocolo, en fecha 10 de diciembre de 2004.

D. José Antonio Menéndez-Morán Reverte, mayor de edad, provisto de DNI nº 1.497.512-M, actuando en representación de "**COGEIN, S.L.**" (en adelante, COGEIN) que fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don Alejandro Bergamo llabrés el día 28 de octubre de 1961 bajo la denominación "CONDOTTE ESPAÑOLA, S.A." y cambiada su denominación por la actual mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Luis Coronel de Palma el día 11 de abril de 1988, bajo el nº 1.805 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 1.496 general, 933 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 155, hoja número 6.367, inscripción 1ª y siguientes. Adaptada a la Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Luis Coronel de Palma el día 9 de septiembre de 1991 bajo el número 3.933 de orden de su protocolo, la cual se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.245, folio 213, sección 8ª, hoja número M-55.368, inscripción 95ª. Transformada en sociedad limitada en escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Pérez-Escolar Hernando, el día 29 de abril de 2009, bajo el nº 1.111 de orden de su protocolo, provista de NIF número B/28.102.556 y con domicilio en la C/ San Bernardo nº 64, CP/28015 de Madrid. Ostenta dicha representación de virtud de escritura pública de apoderamiento otorgada ante el Notario de Madrid D. Luis Pérez-Escolar Hernando, el 23 de julio de 2014.

D. Gerardo Calvo Jiménez, mayor de edad, provisto de DNI nº 16771059-B, actuando en representación de la mercantil "**CALTEL, S.L.**" (en adelante, CALTEL) en su condición de administrador único con CIF nº B/50.369.313, domiciliada en Zaragoza en el Paseo de Pamplona nº 12-14, 4º, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 10 de julio de 1990 por el Notario de Zaragoza D. Eloy Jiménez Pérez con el número 1308 de su protocolo, adaptada a la vigente legislación en escritura autorizada el 15 de diciembre de 1997 por el Notario de Zaragoza D. Pedro Payrós Aguirrezábal con el número 2.702 de orden de su protocolo, redenominado su capital social y modificado su objeto social en escritura autorizada el 5 de febrero de 2001 por el Notario infrascrito con el nº 675 de protocolo, ampliado su capital en escritura autorizada el 19 de noviembre de 2008 por el infrascrito con el número 6.692 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en el tomo 976, folio 71, hoja Z-664. La citada representación se ostenta en virtud de escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, D. Francisco de Asís Sánchez-Ventura Ferrer el 7 de Noviembre de 2011 con el número 5.161 de protocolo de la que resulta su cargo aceptado de administrador único, por tiempo indefinido.

Se adjunta al presente como **Anexo I**, copia de las escrituras públicas que acreditan los datos y representaciones de las mercantiles que comparecen.



Las partes comparecientes, en la condición en la que intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente capacidad legal y competencia suficientes para la suscripción del presente Convenio y en su virtud,

EXPONEN

I.- Que el Plan General de Ordenación Urbana de Coslada fue aprobado definitivamente el 11 de mayo de 1995 en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y publicado en el BOCM de 2 de agosto de 1995, con la posterior Modificación aprobada definitivamente el 31 de octubre de 1996 y publicada en el BOCM de 8 de enero de 1997.

II.- Que las mercantiles que comparecen ostentan la titularidad de la total superficie de la manzana conformada por la Avda. Fuentemar, la calle Rioja, la Avenida José Gárate y la Avenida de la Constitución en el T.M. de Coslada. A continuación se relacionan las parcelas catastrales que constituyen el citado ámbito y que se corresponden con la Manzana nº 32.570 del Catastro de bienes de naturaleza urbana de Coslada, junto con sus correspondientes datos registrales y sus números de policía:

- **COLVER**: Parcela 01, con referencia catastral 3257001VK5735N0001DQ; Nº de policía: C/Rioja 5.

FR nº 29.006, inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad de Coslada al Tomo 1508, Libro 826, Folio 110 en pleno dominio por título de compraventa.

Le pertenece en pleno dominio por título de compraventa en virtud de escritura pública, autorizada por el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 26 de diciembre de 2014, bajo el número 4.202/2014 de orden de su protocolo.

- **RAGE AUTO**: Parcela 02, con referencia catastral 3257002VK5735N0001XQ; Nº de policía: C/Rioja 1-3.

FR nº 2.137 Inscrita en el Registro de la Propiedad de Coslada, al Tomo 1.480, Libro 798 de Coslada, folio 133.

Le pertenece en pleno dominio a la mercantil en virtud de decreto dictado por el Juzgado de primera Instancia e Instrucción nº. 6 de Coslada con fecha de 18 de julio de 2012 en los autos Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 369/2010.

- **COGEIN**: Parcela 05, con referencia catastral 3257005VK5735N0001EQ; Nº de policía: Avda. Fuentemar 4.

FR nº 2802. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Coslada al Tomo 1160, Libro 477 de Coslada, folio 184, inscripción 4º.

Le pertenece en pleno dominio por título de compraventa otorgada en Madrid ante el Notario don Luis Pérez-Escolar Hernando en fecha 2 de marzo de 2006.

- CALTEL: Parcela 06, con referencia catastral 3257006VK5735N0001SQ; Nº de policía: c/Rioja 3.

FR nº 2.136 Inscrita en el Registro de la Propiedad de Coslada al Tomo 1.742, folio 195.

Le pertenece en pleno dominio a la mercantil en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en Zaragoza ante el Notario D. Francisco de Asís Sánchez-Ventura Ferrer en fecha 15 de mayo de 2003 y bajo en número 1.927 de orden de su protocolo.

Se adjuntan como **Anexo II** las Certificaciones Registrales acreditativas de las titularidades anteriormente vertidas.

III.- Que la citada manzana supone una superficie aproximada de 78.210 m²s y se corresponde con suelos clasificados por el planeamiento general vigente como Suelos Urbanos Consolidados que cuentan con ordenanza directa de aplicación "ZUI-1 Grado 4º" (industria/terciario), incluidos dentro del Área de Reparto "AR-22" a efectos del cálculo de su aprovechamiento urbanístico.

IV.- Que en la actualidad sobre dicha superficie se localizan una serie de edificaciones industriales destinadas a la transformación, almacenaje y distribución, si bien solamente una de ellas se encuentra en funcionamiento no ejerciéndose actividad industrial alguna en el resto en cuanto las correspondientes edificaciones han sido prácticamente desmanteladas.

V.- Que el Ayuntamiento de Coslada, en el ejercicio de su potestad de planeamiento, ha llevado a cabo por iniciativa pública la formulación de un Plan Especial de Mejora Urbana (en adelante, PEMU) cuyo ámbito territorial se corresponde con los terrenos antes referidos y que fue aprobado definitivamente en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento el pasado 23 de noviembre de 2015 y posteriormente publicado en el BOCM junto con el contenido normativo del citado PEMU.

Esta propuesta municipal de ordenación tiene como principal finalidad la implementación de las condiciones urbanas de un emplazamiento estratégico para el municipio localizado en el ámbito de influencia de la Rambla de Coslada, a través de la creación de una centralidad comercial. Asimismo dicha operación de mejora urbana posibilita la generación de nuevos espacios públicos más acordes con sus características funcionales y optimiza los usos pormenorizados, de tal modo que se permite la recuperación de unos suelos progresivamente en desuso para su integración como tejido mixto en una renovación de la ciudad.

VI.- Que el citado Plan Especial establece como Sistema de Ejecución para llevar a cabo el desarrollo del ámbito que nos ocupa, el de iniciativa pública por Cooperación, si bien en su texto se señala expresamente la voluntad municipal de fomentar e impulsar la colaboración y participación ciudadana, siendo que en el acuerdo plenario relativo a su aprobación definitiva se recoge expresamente

que su desarrollo urbanístico se concretará mediante la suscripción de un convenio urbanístico.

Y ello en base a los principios básicos que deben regir las actuaciones urbanísticas recogidos en los artículos 3.1.d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) y el artículo 5.e) del RD Leg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU'15), así como de manera expresa en atención a la previsión establecida específicamente por el legislador urbanístico en los artículos 115.3, 115.4 de la LSCM para el Sistema de Cooperación y, con carácter general, en el artículo 246.2 de dicho cuerpo legal para el caso de que se cuente con el acuerdo unánime de la totalidad de propietarios afectados.

VII.- Que a la vista de la iniciativa pública de planeamiento instada por el Ayuntamiento de Coslada y tras haberse producido la Aprobación Inicial del Plan Especial el día 12 de junio de 2014, las mercantiles que comparecen acordaron constituirse en Comisión Gestora y a tales efectos celebraron su asamblea constituyente el día 29 de julio de 2014.

Esta Comisión Gestora, que aúna a la totalidad de propietarios del ámbito, se constituyó habida cuenta del interés de las sociedades que la integran al respecto de acometer su desarrollo urbanístico y con la finalidad de propiciar desde su origen el establecimiento de un marco de colaboración con el Ayuntamiento acorde con la voluntad municipal reflejada tanto en la propuesta de PEMU como en el acuerdo plenario por el que se aprobó con carácter definitivo.

VIII.- Que las mercantiles RAGE AUTO, COGEIN, CALTEL y, en cuanto vendedora bajo condición resolutoria y entonces poseedora de los terrenos de esta última, "ASESORÍA DE SEGUROS JIMÉNEZ LÓPEZ, S.L.", elevaron a público el pasado 24 de junio de 2014 un acuerdo prerreparcelatorio mediante el cual las firmantes convinieron un determinado reparto de las tipologías de uso que podrían corresponderles en el Proyecto de Reparcelación por razón de sus aprovechamientos a los efectos de que dicho acuerdo fuese recogido en las correspondientes operaciones reparcelatorias. En concreto, el acuerdo adoptado persigue pactar una determinada distribución entre usos no residenciales y residenciales, de tal modo que ello satisfaga las necesidades empresariales de cada uno de las propietarias que pactan, habida cuenta de la posibilidad de materializar un máximo del 30% del aprovechamiento del ámbito en uso residencial, según la ordenación vigente.

Adicionalmente, con carácter previo al anterior pero en la misma fecha de 24 de junio de 2014, RAGE AUTO, CALTEL y "ASESORÍA DE SEGUROS JIMÉNEZ LÓPEZ, S.L.", suscribieron un acuerdo previo por el cual, entre otras cuestiones ajenas al presente convenio, CALTEL transmitió a RAGE AUTO un determinado

aprovechamiento urbanístico, equivalente a 4.215 unidades de aprovechamiento urbanístico, en el ámbito del referido Plan Especial de Mejora Urbana.

Por tanto, estas unidades de aprovechamiento se detraen de los aprovechamientos que le corresponderían en el mismo a la transmitente por razón de la titularidad de sus terrenos (FR 2.136) y de cara a su aportación a las correspondientes operaciones reparcelatorias para su materialización en usos terciarios.

IX.- Que a la vista de todo lo anteriormente señalado, las partes tienen interés coincidente en adoptar una solución óptima de gestión para impulsar y acometer el desarrollo efectivo de las operaciones de mejora urbana que han sido descritas en los expositivos y, en concreto, los titulares de la totalidad de terrenos y derechos de aprovechamiento que conforman el ámbito están interesados en propiciar el mayor grado de colaboración posible dentro del marco de la iniciativa pública propuesta.

Por tanto, en atención al vigente marco normativo que resulta de aplicación, las partes consideran oportuno y conveniente concertar el régimen mediante el que ha de llevarse a cabo la ejecución del ámbito ordenado por el Plan Especial a que se hace referencia en el Expositivo IV, a través de la suscripción del presente Convenio de ejecución de planeamiento y especialmente en cuanto al establecimiento de los compromisos y garantías necesarias para su ágil y eficaz desarrollo, así como las propias operaciones reparcelatorias, por lo que mediante el presente

ACUERDAN

Primero.- Objeto del convenio urbanístico de ejecución de planeamiento

Las partes que comparecen, de conformidad con lo establecido en los artículos 115.3 y 247.1 de la LSCM, acuerdan las bases de actuación que han de regir la ejecución urbanística del ámbito de suelo urbano consolidado ordenado de manera pormenorizada por el vigente Plan Especial de Mejora Urbana relativo a la Manzana conformada por la Avda. Fuentemar, la calle Rioja, la Avda. José Gárate y la Avda. de la Constitución. En este sentido y sin perjuicio de la iniciativa pública plasmada en el citado Plan Especial al establecer como Sistema de Ejecución el de Cooperación, mediante el presente se pactan en términos generales las bases de actuación del sistema de ejecución en cumplimiento del acuerdo plenario de aprobación definitiva del PEMU y, en concreto:

- El necesario marco de colaboración entre la Administración actuante y los propietarios de terrenos y aprovechamientos urbanísticos.
- Las condiciones de programación temporal del desarrollo.
- La asunción expresa de los deberes de cesión, de urbanización y cargas adicionales por parte de los propietarios de terrenos.
- Los criterios de reparcelación a aplicar, considerando las determinaciones vinculantes ya establecidas por el PEMU, los acuerdos alcanzados entre distintos propietarios del ámbito, así como el resto de circunstancias concurrentes de cara a alcanzar una solución de equidistribución óptima.

- Los compromisos relativos a las garantías necesarias para asegurar la correcta ejecución de la urbanización y/o de la edificación.
- Las condiciones relativas a la futura recepción y conservación de las obras de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 246.2 de la LSCM y en base a la previsión contenida en el Plan Especial que nos ocupa, el presente convenio define en todos sus detalles el Sistema de Ejecución urbanística aplicable al ámbito, asumiendo los propietarios la total iniciativa y responsabilidad de su gestión, si bien quedando como subsidiario a todos los efectos el Sistema de iniciativa pública por Cooperación que resultará de aplicación para todo aquello que no esté expresamente aquí regulado y, en particular, en lo relativo a las prerrogativas de la Administración en caso de incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de alguno de los propietarios.

En otro orden, habida cuenta de que el presente convenio se suscribe entre el Ayuntamiento de Coslada y la totalidad de titulares de terrenos y derechos de aprovechamiento del referido ámbito, tal y como se ha señalado, mediante el presente se pactan asimismo las operaciones reparcelatorias del ámbito, adjuntándose a través del **Anexo IV** el correspondiente Proyecto de Reparcelación formando parte de su contenido.

Segundo.- Marco de Colaboración entre el Ayuntamiento y los propietarios

Con la finalidad de potenciar el marco de colaboración que se establece, viabilizar la debida interlocución con el Ayuntamiento y agilizar e impulsar las gestiones necesarias, los propietarios de terrenos constituidos en Comisión Gestora según se señala en el Expositivo VII, acometerán las actuaciones que se deriven de sus obligaciones urbanísticas, así como de los compromisos que asumen mediante el presente, actuando en todo momento bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal. Por tanto, las partes acuerdan que no resulta necesario proceder a la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora en tanto en cuanto las titulares actúan como propietario único sirviendo la referida Comisión Gestora como instrumento de interlocución y de gestión adecuado.

Por su parte, el Ayuntamiento de Coslada se compromete a agilizar e impulsar en la medida de lo posible la tramitación de los distintos expedientes administrativos que resulten necesarios y específicamente en lo relacionado con la emisión de informes por parte de organismos sectoriales y/o autorizaciones de compañías suministradoras respecto del desarrollo urbanístico objeto de este

convenio y en cuanto a hacer valer los silencios administrativos que puedan producirse.

Tercero.- Programación temporal del desarrollo urbanístico

Con la finalidad de agilizar en la medida de lo posible la ejecución de las operaciones de mejora urbana que nos ocupan, y en atención asimismo a la programación establecida en el Plan Especial, los propietarios se comprometen a acometer el desarrollo urbanístico de conformidad con los siguientes plazos:

- Presentación del Proyecto de Obras de Urbanización al Ayuntamiento por parte de la Comisión Gestora antes del 23 de abril de 2016 instando su aprobación y que incluirá la reurbanización de la Calle Rioja conforme al PEMU aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 23 de noviembre de 2015, sin que los flujos de tráfico de salida por la Calle Rioja que se reflejen en el mismo supongan la modificación del PEMU aprobado.
- Inicio de las obras de urbanización en el plazo de un (1) mes a contar desde la aprobación del Proyecto de Obras de Urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización en el plazo de nueve (9) meses a contar desde su inicio y acometiendo en su conjunto la totalidad de las obras incluidas las que afecten a la calle Rioja, e instando a continuación su recepción por parte del Ayuntamiento de Coslada.

Cuarto.- Deberes de urbanización y de cesión de redes públicas

Los propietarios de terrenos, de conformidad con el régimen de derechos y obligaciones establecido para el Suelo Urbano Consolidado en el artículo 19 de la LSCM, se comprometen a asumir la total ejecución del ámbito y a costear las obras de urbanización que resulten necesarias en función de la correspondiente cuota de participación que a continuación se establece en el presente acuerdo. En este sentido, los propietarios asumirán la negociación y suscripción de los contratos que resulten oportunos con los prestadores de los correspondientes servicios.

Por otra parte, los propietarios se comprometen a formalizar la cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de las superficies destinadas por el Plan Especial a viarios y zonas verdes o espacios públicos mediante las operaciones reparcelatorias que se formulan como parte integrante de este convenio. En este sentido y partiendo de la titularidad de las parcelas actualmente existentes, las cesiones previstas por el Plan Especial suponen lo siguiente, según se refleja en el PEMU aprobado:

Situación inicial				Plan Especial			
Parcela aportada	Sup. aportada (m ² s)	Aprov. (m ² cuc _{Indus})	%	Parcela de resultado	Superficie (m ² s)	% sobre aportada	
01	22.971	22.052	29,371%	01.ZV	1.720	3.192	13,90%
				01.RV	1.472		
02	28.036	26.915	35,847%	02.ZV	2.692	4.427	15,79%
				02.RV	1.735		
05	12.917	12.400	16,515%	05.ZV	414	3.658	28,32%
				05.RV	3.244		
06	14.286	13.715	18,267%	06.RV	2.177	2.177	15,24%
	78.210	75.082	100,000%		13.454		17,20%

No obstante, en cumplimiento de lo establecido en el PEMU y habida cuenta de los levantamientos topográficos efectuados en relación al ámbito objeto de reparcelación y una vez descontadas las alineaciones oficiales del cálculo de aprovechamiento, las cesiones que finalmente resultan se corresponden con las siguientes:

Situación inicial				Plan Especial			
Parcela aportada	Sup. Aportada (m ² s)	Aprov. (m ² cuc _{indus})	%	Parcela de resultado	Superficie (m ² s)	% cesión sobre sup. aportada	
1	23.041	21.602	29,413%	01.ZV	1.720	3.213	13,94%
				01.RV	1.493		
2	28.054	26.302	35,812%	02.ZV	917	4.195	14,95%
				02.RV	3.278		
5	12.969	12.158	16,555%	05.ZV	2.189	4.045	31,19%
				05.RV	1.856		
6	14.273	13.381	18,220%	06.RV	2.128	2.128	14,91%
	78.337	73.443	100,000%		13.581		17,34%

Dada la clasificación de Suelo Urbano Consolidado de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial y que el mismo no supone sobre aquéllos incremento alguno del aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, no se exige la cesión de la superficie precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento total del ámbito a favor del Ayuntamiento, según lo establecido en el artículo 17 y siguientes de la LSCM y en el propio Plan Especial.

Quinto.- Asunción de costes de urbanización

Los propietarios que comparecen se comprometen a asumir la totalidad de gastos de urbanización que resulten necesarios para el debido desarrollo del ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la LSCM. No obstante se señala que las infraestructuras existentes se encuentran debidamente dimensionadas, sin que sea necesaria la realización de obras de conexión, ampliación o refuerzo en terrenos exteriores al ámbito, más allá de la reurbanización de la calle Rioja, cuya ejecución y costes asumen los propietarios

que comparecen, de conformidad con lo establecido en el PEMU aprobado definitivamente.

A modo enunciativo se señalan los costes referidos a los siguientes conceptos:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecten al ámbito.
- Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidratantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, así como alumbrado público.
- Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.
- Las indemnizaciones que resulten procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija necesariamente la ejecución del Plan Especial, a excepción de las expresamente pactadas con carácter previo entre los propietarios.
- El coste de las asistencias técnicas y jurídicas de la ordenación urbanística.
- El coste de formulación del Proyecto de Obras de Urbanización y de Reparcelación, así como los de gestión de la ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Se acuerda expresamente que serán considerados como gastos de urbanización a asumir por la totalidad de propietarios en atención a su cuota de participación, los derivados de los estudios y trabajos dirigidos a llevar a cabo la descontaminación de suelos, exclusivamente respecto de las superficies que sean destinadas a red viaria, zona verde o espacios libres de nueva creación. En el resto de superficies privadas, estas tareas deberán ser ejecutadas y costeadas por cada uno de los titulares, con ocasión de la solicitud de licencia obras para los nuevos usos que así lo requieran.

Asimismo los propietarios se comprometen a ejecutar a su costa la demolición de las construcciones e instalaciones que resulte necesario acometer para el desarrollo de las obras de urbanización por resultar incompatibles con el planeamiento, de manera inmediata y de forma previa a la posterior inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, sin entorpecer la correcta ejecución de las mismas. En este sentido manifestar que las edificaciones y actividades existentes en la parcela 01 propiedad de COLVER resultan compatibles con el Plan Especial y no se encuentran fuera de ordenación, estando admitido que puedan continuar desarrollándose de conformidad con el artículo 2.2.5.1 y normativa transitoria del PEMU.



Los propietarios que suscriben asumirán, a través de la Comisión Gestora constituida, las tareas dirigidas a la contratación de servicios y obras de urbanización, así como las de gestión económica que resulten necesarias para afrontar los costes que se deriven del desarrollo (elaboración de presupuestos, gestión y cobro de derramas, etc.)

Sexto.- Otras cargas adicionales. Aportación de Texto Refundido del Estudio de Tráfico y Movilidad del ámbito.

En cumplimiento de lo establecido en el punto tercero del acuerdo plenario de fecha 23 de noviembre de 2015 relativo a la aprobación definitiva del PEMU, mediante el presente las propietarias adjuntan como **Anexo III** el "*Texto Refundido del Estudio de Tráfico y Movilidad*" del ámbito en el que se incluye una solución distinta para los flujos de tráfico de salida por la Calle Rioja, de manera que éstos no se trasladen obligatoriamente a la glorieta de intersección de la Avenida de la Constitución, Avenida José Gárate y Calle Honduras. En este sentido y en cumplimiento de las determinaciones del vigente PEMU, los propietarios que comparecen asumen expresamente que es a su cargo ejecutar la reurbanización de la Calle Rioja derivada del citado estudio, en los términos que se recojan en el Proyecto de Obras de Urbanización que se apruebe.

Séptimo.- Cuotas de participación

A continuación se relacionan las cuotas de participación en el ámbito correspondientes a los actuales propietarios y que se calculan en base a los derechos de aprovechamiento que ostentan cada uno respecto del total. Para el cálculo de dichas cuotas, de conformidad con el Plan Especial aprobado, se tienen en cuenta las superficies reales resultantes de las recientes mediciones topográficas efectuadas sobre el terreno y asimismo se consideran los acuerdos alcanzados entre particulares en relación a la transmisión de aprovechamientos a que se hace referencia en los expositivos. Por tanto, las cuotas reflejadas inicialmente en el PEMU se ven necesariamente modificadas a la vista de los levantamientos topográficos efectuados.

Por otra parte, estas cuotas de participación se establecen a los efectos de pactar tanto los criterios equidistributivos del ámbito para la formulación del Proyecto de Reparcelación que se adjunta, como para la determinación de los costes de urbanización que se repercute a cada una las parcelas que se adjudican a los propietarios.

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN								
Propietaria	Parcela aportada	Sup. Aportada (m ² s)	Cuota participación inicial	Coef.aprov. (m ² cuc _{indus} /m ² s)	Aprov.por suelo aportado (m ² cuc _{indus} /m ² s) (*)	Transmisión aprov. (m ² cuc _{indus})	Aprov. Finales (m ² cuc _{indus})	Cuota participación final
COLVER LOGISTIC ALFA, S.L.	01	23.041	29,413%	0,96	21.602	0	21.602	29,413%
RAGE AUTO, S.L.	02	28.054	35,812%		26.302	4.215	30.517	41,553%
COGEIN, S.L.	05	12.969	16,555%		12.158	0	12.158	16,554%
CALTEL, S.L.	06	14.273	18,220%		13.381	-4.215	9.166	12,480%
TOTAL		78.337	100,000%		73.443	0	73.443	100,000%

(*) A los efectos del cálculo del aprovechamiento se han descontado las alineaciones oficiales del ámbito del PEMU

Octavo.- Garantías para asegurar la correcta ejecución de la urbanización

Los propietarios que comparecen se comprometen a presentar garantía de la correcta ejecución a favor del Ayuntamiento, por cuantía correspondiente al 10% del importe total del coste de ejecución material de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas y de conformidad con el Proyecto de Obras de Urbanización que se apruebe.

Noveno.- Condiciones para la urbanización y edificación simultánea

Para el caso en que se pretenda acometer de manera simultánea la ejecución de obras de urbanización y edificación en el ámbito, se acuerda que será necesaria la previa constitución de garantía en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) del coste de ejecución por contrata de la totalidad de obras de urbanización, así como de las necesarias para poder conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales. Asimismo será necesario que previamente a la concesión de licencia de obras, se haya efectuado la totalidad de cesiones previstas en el PEMU aprobado, libres de cargas gravámenes, ocupantes y edificaciones.

Por otra parte, de cara al otorgamiento de licencias de primera ocupación o de funcionamiento, será necesario que previamente el Ayuntamiento haya recibido la totalidad de las obras de urbanización del ámbito.

Décimo.- Criterios de reparcelación

Dadas las características consustanciales al grado de consolidación del ámbito y específicamente, en atención a la actual estructura de la propiedad, a los pactos alcanzados entre titulares, así como a las determinaciones establecidas con carácter vinculante por el PEMU respecto de la localización de usos, mediante el presente las partes pactan los criterios reparcelatorios que se reflejan en el Proyecto de Reparcelación que forma parte de su contenido. Y ello con la finalidad de garantizar el cumplimiento del principio básico de equidistribución que ha de regir la ejecución de estas operaciones de mejora urbana mediante una solución óptima y eficaz de gestión.

A los anteriores efectos se acuerda la materialización de los derechos de aprovechamiento que le corresponden a cada uno de los propietarios en el ámbito del siguiente modo, en atención a las cuotas de participación que asimismo se pactan en el presente acuerdo:

PACTO REPARCELATORIO												
FINCAS Y DCHOS, DE APROVECHAMIENTO APORTADOS					FINCAS Y DCHOS, DE APROVECHAMIENTO DE RESULTADO					COMPENSACIONES ECONÓMICAS		
Propietaria	Parcela aportada	Superficies aportadas (m ² s)	Aprov.	Cuota participación	Parcela de resultado	Superficie (m ² s)		Usos	Aprov (m ² cuc _{indus})		Excesos /defectos (m ² cuc _{indus})	Compensac. Económicas (€)
COLVER LOGISTICALFA, S.L.	01	23.041,00	21.602	29,413%	01	15.742	19.779	Otros no residenciales	15.100 *	21.571	-31	-7.068
						4.037		Residencial Multifamiliar	6.471 **			
						01.ZV	1.720	3.213	Zona verde	-		
						01.RV	1.493		Red viaria	-		
RAGE AUTO, S.L.	02	28.054,00	30.517	41,553%	02.OT.02	23.627	24.411	Otros no residenciales	28.735 *	30.450 ***	-67	-15.276
						05.RM.02		784	Residencial Multifamiliar			
						02.ZV	917	4.195	Zona verde	-		
						02.RV	3.278		Red viaria	-		
COGEIN, S.L.	05	12.969,00	12.158	16,554%	05.RM.05	7.673	7.673	Residencial Multifamiliar	12.129 **	12.129 **	-29	-6.612
						05.ZV		2.189	Zona verde			
						05.RV	1.856	4.045	Red viaria	-		
CALTEL, S.L.	06	14.273,00	9.166	12,480%	06.OT.06	12.109	12.893	Otros no residenciales	7.577 *	9.293 ***	127	28.956
						05.RM.06		784	Residencial Multifamiliar			
						06.RV	2.128	2.128	Red viaria	-		
TOTAL		78.337,00	73.443	100,000%		78.337	78.337			73.443	0	0

* Los Coeficientes de equivalencia están definidos en el Tomo IV: Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución del PGOU para el AR.22.

Se podrá aplicar el coeficiente de incentiación 0,80 para usos no industriales, de acuerdo al PGOU de Coslada.

** La suma de los aprovechamientos destinados al uso residencial supone el 30% o menos del aprovechamiento total del ámbito.

*** Existe una transmisión de 4.215 ua entre propietarios.

Undécimo.- Recepción y conservación de las obras de urbanización

Los propietarios que suscriben se comprometen a poner a disposición del Ayuntamiento de Coslada las correspondientes obras de urbanización para su recepción por parte del Ayuntamiento una vez hayan sido ejecutadas.

En última instancia y en atención a lo establecido en el artículo 136 de la LSCM, el Ayuntamiento de Coslada se compromete a asumir la conservación de las obras de urbanización del ámbito objeto de este convenio, a partir del momento en que éstas hayan sido recibidas.

Décimosegundo.- Compromiso de subrogación

Las propietarios que comparecen se obligan a trasladar las obligaciones pactadas en el presente Convenio en cualquier enajenación o transmisión de sus derechos, cesión, absorción, fusión, cambio de razón social o personalidad jurídica, haciendo constar estos extremos en cuantos documentos, públicos o privados, se expidan como transmisión de su titularidad. En todo caso, deberá darse traslado al Ayuntamiento de Coslada de cualquier transmisión que se efectúe.

Décimotercero.- Otros compromisos

Una vez llevada a cabo la demolición de la nave titularidad de RAGE AUTO existente en la parcela catastral 02 localizada al sur del ámbito, en la esquina entre la Calle Rioja y a lo largo de la Avenida José Gárate, y adjudicada la parcela lucrativa de resultado sobre los terrenos que a fecha de hoy se corresponden con la referida parcela catastral 02, su adjudicatario podrá ceder al Ayuntamiento de Coslada, previo acuerdo entre ambos, el uso temporal y bajo la modalidad de precario de la parcela lucrativa de resultado, para que pueda ser destinada al uso público ciudadano durante el plazo y en las condiciones que sean legalmente acordadas.

De acuerdo con lo anterior, el uso público de la citada parcela deberá quedar expresamente regulado en virtud de acuerdo previo suscrito entre el adjudicatario y el Ayuntamiento de Coslada, que habrá de regular todas las condiciones de la cesión temporal de la parcela. En todo caso, con independencia de la vigencia en un determinado momento de la cesión temporal citada, el Ayuntamiento de Coslada deberá finalizar la ocupación de forma inmediata en el caso de que el propietario de la parcela de resultado o un tercero actuando por mandato, delegación o debidamente autorizado, solicite licencia urbanística para la construcción o la implantación de usos o actividades en la parcela, o proceda a perfeccionar cualesquiera contratos traslativos del dominio o la posesión de la misma.

Llegados tales supuestos, el Ayuntamiento de Coslada deberá devolver la parcela de forma inmediata en el mismo estado en el que la recibe, sin derecho alguno a percibir indemnización”.

Décimocuarto.- Validez, perfeccionamiento y eficacia del convenio

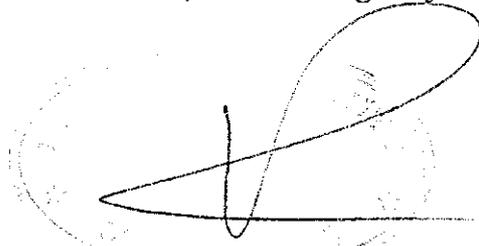
El presente Convenio ostenta naturaleza jurídico-administrativa, tal y como se deriva de lo establecido en el artículo 243.4 de la LSCM y su validez queda condicionada a la ratificación de su texto definitivo por acuerdo del Pleno municipal, tras la superación de los preceptivos trámites, tal y como se señala en el artículo 247 del citado texto legal. Asimismo la eficacia de este convenio queda condicionada a su perfeccionamiento con la firma del referido texto definitivo por las partes en los quince (15) días siguientes a la notificación que se efectúe a los interesados al respecto de la aprobación de su texto definitivo.



Décimoquinto.- Jurisdicción

Cuantas cuestiones surjan entre las partes en torno a la interpretación, cumplimiento, ejecución o eficacia de este convenio quedarán sometidas al ámbito de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de los Tribunales de este orden de Madrid capital.

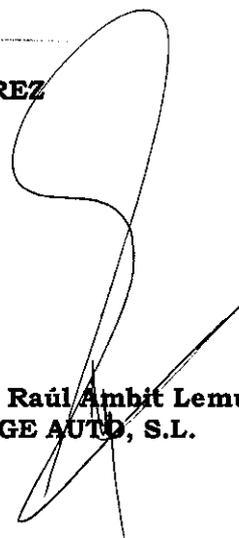
Y en prueba de conformidad, una vez leído en toda su integridad el presente documento, las partes que comparecen lo encuentran conforme y suscriben su contenido íntegro, incluidos los Anexos que se señalan, extendiéndose en cinco (5) ejemplares y a un sólo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.



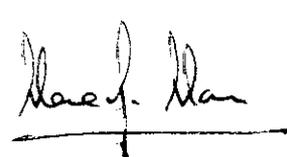
Fdo: D. ÁNGEL VIVEROS GUTIÉRREZ
Alcalde-Presidente
AYUNTAMIENTO DE COSLADA



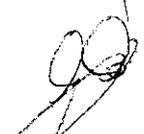
Fdo.: D. Enrique Ocejo Marín
COLVER LOGISTIC ALFA, S.L.



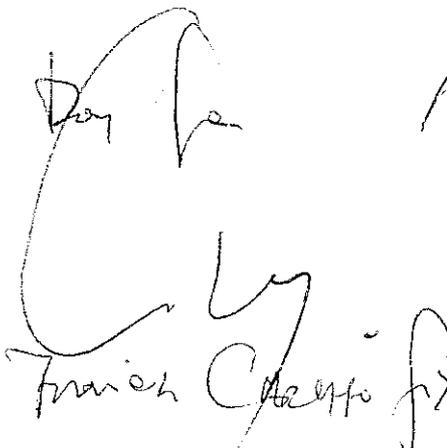
Fdo.: D. Raúl Ambit Lemus
RAGE AUTO, S.L.



Fdo.: D. José Antonio Menéndez-
Morán Reverte
COGEIN, S.L.



Fdo.: D. Gerardo Calvo Jiménez
CALTEL, S.L.



Francisco Caetano

