



**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL
MINISTERIO DE DEFENSA-INSTITUTO DE
VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y
EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA Y EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE FIGUERES RELATIVO A
LA “COLONIA DE AVIACIÓN DE FIGUERES”,
EN FIGUERES (GIRONA)**

MMXXIII



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA - INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FIGUERES RELATIVO A LA “COLONIA DE AVIACIÓN DE FIGUERES”, EN FIGUERES (GIRONA)

En Madrid/Figueres, en la fecha de la firma digital

REUNIDOS

De una parte, **Dña. Agnès Lladó i Saus**, Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Figueres.

De otra parte, **D. Sebastián Marcos Morata**, Director Gerente del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

INTERVIENEN

La primera, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Figueras, según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 5 de diciembre de 2022, que le autoriza para la firma del presente convenio.

El segundo, en nombre y representación del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, para cuyo cargo fue designado por Resolución 430/38045/2021, de 12 de febrero, (BOE núm. 45, de 22 de febrero) y en virtud de las competencias que le otorga el Estatuto del citado Organismo, aprobado por Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, (BOE núm. 317 de 30 de diciembre).

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutua capacidad para obligarse y convenir y



EXPONEN

PRIMERO: FINALIDAD DEL CONVENIO

- I. El Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, en adelante INVIED O.A., organismo autónomo adscrito al Ministerio de Defensa, es propietario de los terrenos que integran la Colonia de Aviación de Figueras (fincas registrales 5.900 y 5.367).
- II. En dicha Colonia, edificada en los años 60 del siglo pasado, se sitúan 80 viviendas militares, actualmente propiedad del INVIED O.A.
- III. El Plan General de Ordenación Urbana del municipio, aprobado en 1983, clasificaba todo el ámbito como suelo urbano, no sujeto a ningún ámbito de gestión y su calificación era, en parte zona de edificación aislada en parcela y en parte sistemas generales. No obstante, se trata de una zona que no se ha integrado plenamente en el conjunto urbano del municipio.
- IV. Hace casi tres lustros, se iniciaron contactos entre el Ayuntamiento y el extinto INVIFAS, promovidos, en parte, por un grupo de usuarios de las viviendas militares, y dirigidos a resolver cierta problemática que planteaban. Estos contactos, culminaron en septiembre de 2014, con la aprobación definitiva de una modificación de planeamiento de la zona (Modificación nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de las casas de los americanos, viviendas de los militares / MPGOU 28), la cual implicaba una reordenación del ámbito. Dicha modificación, además de la definición de las parcelas donde se ubican las construcciones existentes, preveía la construcción de nuevas edificaciones, en base al aprovechamiento lucrativo reconocido para el mismo. De acuerdo con el documento urbanístico finalmente aprobado, la modalidad de actuación sería por cooperación, posteriormente sustituido por el sistema de compensación, a raíz de la petición realizada en su día por el INVIED O.A.
- V. La situación urbanística actual, hace inviable la enajenación de las viviendas de la Colonia, sin una regularización urbanística y registral previa, que necesariamente conlleva una parcelación de la zona y la posterior división horizontal de cada uno de los edificios.



VI. El Ayuntamiento de Figueres está tramitando un nuevo Plan de Ordenación Urbana Municipal, aprobado inicialmente con fecha 26 de julio de 2021.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro del marco de colaboración que preside las relaciones del Ministerio de Defensa con las Administraciones Públicas y, de modo concreto, con la Administración Local, y atendiendo a la coexistencia de intereses comunes, se estima conveniente formalizar un convenio para el logro de los siguientes fines fundamentales:

- Por parte del Ayuntamiento de Figueres, la ordenación urbanística del entorno de la Colonia de Aviación con el objetivo de dar continuidad al entramado urbano entre el centro de la ciudad y el área del Castillo de Figueres, integrando estos terrenos en la trama urbana de manera sostenible tanto desde el punto de vista social como medioambiental y económico.
- Por parte del Ministerio de Defensa, a través del INVIED O.A., la obtención de los recursos necesarios a fin de sufragar los gastos de infraestructura y material para la Defensa Nacional, coadyuvando al mismo tiempo a consolidar la política estatal de vivienda.
- Y para las dos Administraciones que intervienen en el presente Convenio, considerando la demanda de los vecinos de la Colonia, mejorar las condiciones del entorno donde residen y permitir la enajenación de las viviendas a sus actuales usuarios con derecho, de acuerdo con la normativa vigente.

SEGUNDO: PROPIEDAD OBJETO DEL CONVENIO

Los terrenos de la Colonia de Aviación de Figueres propiedad del INVIED O.A. ocupan una superficie de casi 9 ha situados al noroeste del municipio en el límite del suelo urbano, entre el casco urbano y el Castillo de Figueres. La Colonia representa, aproximadamente, el 95 % de la superficie del ámbito urbanístico objeto de reordenación.

En la Colonia existen 80 viviendas sitas en las direcciones indicadas a continuación, ubicadas en dos fincas registrales diferentes, concretamente las fincas registrarles número 5.367 y 5.900. La F.R. 5.900 se segregó de la F.R. 5.367.



Se distinguen tres zonas diferenciadas:

- En la F.R. 5.900 hay edificados 7 bloques de viviendas, que responden a una tipología de vivienda plurifamiliar en bloque abierto. Dichos bloques albergan 60 viviendas distribuidas en 11 portales:
 - C/ Creu del Terme, nºs 2, 4 y 6.
 - C/ Aviador Collar, nºs 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 y 12.
- En la F.R. 5.367 hay 20 viviendas distribuidas en construcciones pareadas de dos plantas, con trasteros y plazas de aparcamiento:
 - C/ Presidente Kennedy nºs 1, 2, 3, 4 y 5.
- También, en la F.R. 5.367, en su extremo norte, existen otros edificios complementarios de carácter comunitario.

TERCERO: NUEVO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El nuevo Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM), aprobado inicialmente, fue objeto de una serie de alegaciones por parte del INVIED O.A., en las que se planteaba modificar las disposiciones previstas para este ámbito en la fase de aprobación inicial del POUM.

Con la intención de facilitar una solución consensuada a la ordenación, la gestión urbanística y la ejecución de las obras de este Sector, ambas administraciones desean acelerar la consecución de los objetivos indicados en el Exponen Primero, destacando la necesidad de regularizar la situación urbanística de la Colonia y, sobre todo, favorecer a los usuarios actuales de estas viviendas, en la búsqueda de la mejora del entorno donde residen, así como la posibilidad de que puedan adquirir las citadas viviendas.

Tras un examen conjunto por parte de los servicios técnicos de ambas administraciones, de acuerdo con las condiciones urbanísticas en tramitación, previamente a la aprobación provisional del Plan de Ordenación Urbanística Municipal y con el objetivo de dar cumplimiento a los fines anteriormente expuestos, las partes acuerdan suscribir el presente convenio que se regirá por las siguientes



ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO DEL CONVENIO

El objeto principal del presente convenio es fijar las condiciones que permitan la regularización de la situación urbanística y registral de la Colonia de Aviación de Figueras.

Este convenio permite resolver las cesiones urbanísticas pendientes, derivadas del anterior planeamiento hasta ahora vigente, y los déficits de la urbanización de los terrenos.

SEGUNDA: APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

El Ayuntamiento de Figueras se compromete a clasificar urbanísticamente los terrenos del conjunto de la Colonia de Aviación en dos partes diferenciadas, según queda reflejado en el Plano adjunto como Anexo I:

- Una primera zona, de 68.820 m² aproximadamente, que incluye las edificaciones descritas en el Exponen Segundo. Esta zona será clasificada, en la nueva ordenación en tramitación, como suelo urbano consolidado, de acuerdo con el Artículo 30 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.
- Una segunda zona, de 24.235 m² aproximadamente, que será clasificada como suelo urbano no consolidado de acuerdo con el Artículo 31 de la mencionada Ley de urbanismo. Dicho suelo se constituirá en un ámbito de mejora urbana cuya definición queda reflejada en la Ficha Urbanística que se adjunta igualmente en el Anexo I, que tendrá en cuenta las alegaciones realizadas por el INVIED O.A. tras la aprobación inicial del nuevo POUM. El desarrollo urbanístico de esta zona se realizará de conformidad con la normativa urbanística.

Este compromiso se llevará a cabo durante la actual tramitación del Plan de Ordenación Urbanística Municipal y con carácter previo a su Aprobación Provisional. Deberá tener en cuenta además las alegaciones realizadas por el INVIED O.A. tras la aprobación inicial del mismo.



TERCERA: ZONA URBANA CONSOLIDADA. PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS

El INVIED O.A. se compromete, tras la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Urbanística Municipal y cuyo contenido responderá a las previsiones anteriores, a:

- Redactar y tramitar el proyecto de parcelación de la zona urbana consolidada definida en el planeamiento, en un plazo no superior a 12 meses. Posteriormente, y una vez aprobada e inscrita la parcelación, acometerá también la división horizontal de las parcelas edificadas con el objetivo de poder ofrecer las viviendas existentes a los usuarios con derecho, según los procedimientos legalmente previstos.
- Transmitir al Ayuntamiento, una vez aprobado el proyecto de parcelación e inscrito en el Registro de la Propiedad, las parcelas destinadas a parques y jardines, equipamientos y sistema viario, que se cuantifican en 44.392 m² aproximadamente, de acuerdo con el Plano del Anexo I. Dicha superficie se divide en: 25.128 m² de zonas verdes; 4.061 m² para equipamientos y 15.203 m² de viales. A los cuales hay que añadir 182 m² destinados a servicios técnicos, de acuerdo con el citado plano.

CUARTA: FINANCIACIÓN

Se estima que el conjunto de la adecuación de las redes de servicios públicos y la configuración de los espacios libres y equipamientos públicos de la zona urbana consolidada supone un coste para el INVIED O.A. de UN MILLÓN SETECIENTOS MIL EUROS (1.700.000 €).

El Ayuntamiento, tras la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Urbanística Municipal, se compromete a realizar el proyecto de urbanización y las obras necesarias con el fin de completar la urbanización de la zona consolidada de acuerdo con la legislación vigente. Esto permite incorporar los servicios existentes en la Colonia a las correspondientes redes municipales que pasarán a ser gestionadas por el Consistorio o las entidades que éste determine.



Una vez inscrito en el Registro de la Propiedad el mencionado proyecto de parcelación, y aprobado el proyecto de urbanización, el INVIED O.A. se compromete a aportar al Ayuntamiento de Figueres, la cantidad de 1.700.000 €.

A partir de este momento, el Ayuntamiento de Figueres se compromete a contratar, ejecutar y abonar las obras de urbanización, completándolas en un plazo de 24 meses.

En el caso de que estos trabajos de urbanización tengan un coste superior a la cantidad indicada, el Ayuntamiento asumirá la finalización de los mismos, exonerando al INVIED O.A. de cualquier obligación.

QUINTA: TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO

Con la aprobación del proyecto de parcelación, inscripción del proyecto de parcelación en el Registro de la Propiedad y la consecuente segregación de los terrenos, el INVIED O.A. transmite al Ayuntamiento de Figueres aquellas parcelas dentro de la zona urbana consolidada destinadas a parques y jardines, equipamientos, sistema viario y servicios técnicos, según la Estipulación Tercera.

En el momento de la aprobación definitiva del proyecto de parcelación de la zona consolidada, el INVIED O.A. hace entrega, y el Ayuntamiento se muestra conforme en recibir según el compromiso adquirido en el presente convenio, la posesión de las citadas parcelas, exclusivamente a los efectos de su mantenimiento, conservación y custodia. Por lo tanto, el Ayuntamiento asumirá todos los gastos y responsabilidades de cualquier índole que del uso de éstos se deriven, incluyendo los concernientes a tasas e impuestos que pudieran gravar la misma.

SEXTA: ZONA URBANA NO CONSOLIDADA

Tras la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Urbanística Municipal y en relación a los terrenos que conformarán el ámbito de mejora urbana definido en la Estipulación Segunda, el INVIED O.A. se compromete, junto con el resto de propietarios de los terrenos que conforman dicho



ámbito, a iniciar los trámites conducentes al desarrollo del mismo, de conformidad con la normativa urbanística en vigor y de acuerdo a lo definido en el correspondiente PMU (Plan de Mejora Urbana).

SÉPTIMA: CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO

El eventual incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por las partes podrá dar lugar al reintegro total o parcial de las cantidades correspondientes a las actividades pendientes de realizar, en los términos previstos en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente convenio podrá, asimismo, dar lugar a una posible indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, según los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

OCTAVA: MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Las partes se comprometen a desarrollar coordinadamente, en el ámbito de sus respectivas competencias, las actuaciones y medidas necesarias para el eficaz cumplimiento de los objetivos de este convenio.

A fin de lograr la máxima coordinación en orden al impulso y seguimiento de todas las actuaciones que se deriven del presente Acuerdo el INVIED O.A. y el Ayuntamiento de Figueres muestran su conformidad con la constitución de una Comisión de Seguimiento del Convenio integrada por dos representantes de cada una de las partes. Dicha Comisión se reunirá en caso de que surjan discrepancias entre las partes en la ejecución o interpretación del Convenio y propondrá o adoptará la resolución que mejor corresponda.

La Comisión de Seguimiento del Convenio podrá recabar los informes, peritajes o dictámenes que procedan. Los costes serán sufragados por parte de la administración que los proponga. No obstante, en caso de adoptarse de mutuo acuerdo, se sufragarán por mitades.



NOVENA: CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Las causas de resolución del presente convenio son las siguientes:

- El mutuo acuerdo expreso de las partes en sus previos términos.
- Por denuncia, de cualquiera de las partes, motivada por el incumplimiento o de concurrencia de irregularidades graves en la ejecución del Convenio por la otra parte. Siempre que, sometido el conflicto a la Comisión de Seguimiento, ésta no haya podido conseguir acuerdo entre los firmantes en un plazo de tres meses desde su sometimiento.
- La imposibilidad sobrevenida de cumplir la finalidad del convenio.
- La no inscripción en el registro de la Propiedad del proyecto de parcelación en el plazo de tres meses desde su aprobación. Con independencia de las consecuencias jurídicas derivadas de ello, las obras y construcciones que no puedan retirarse de la propiedad, sin desmejorar la misma, acrecerán al bien inmueble, en beneficio del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, sin coste alguno para el mismo.
- Cualquier otra establecida en la legislación vigente.

DÉCIMA: VALIDEZ Y EFICACIA

La validez y eficacia del presente Convenio, queda condicionada a:

1. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo, antes de proceder a la aprobación del presente Convenio, se someterá a aprobación inicial y exposición pública por parte del Pleno Municipal por el plazo de 30 días a contar desde el día siguiente al de la última publicación del anuncio de exposición pública en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. La incorporación de las determinaciones urbanísticas del Convenio en el POUM de Figueras, ahora en fase de tramitación, con motivo de la aprobación provisional del mismo.



3. La aprobación definitiva y entrada en vigor del POUM de Figueres.

UNDÉCIMA: NATURALEZA JURÍDICO- ADMINISTRATIVA DEL CONVENIO

Sin perjuicio de la naturaleza Jurídico-administrativa del presente convenio y de la sumisión del mismo, por lo que respecta a su cumplimiento en el Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del mismo por alguna de las partes firmantes facultará a la otra a exigir los efectos previstos en el artículo 1.124 del Código Civil Estatal.

En este sentido, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 110.3 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, respecto de los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales. De modo que el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre el presente convenio entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación, así como los de contenido urbanístico y, en consecuencia, podrá ser impugnado ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, se firma electrónicamente el presente convenio, en el lugar y fecha del encabezamiento.

LA ALCALDESA DEL
AYUNTAMIENTO DE FIGUERES

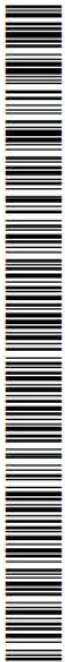
Agnès Lladó
Saus - DNI [REDACTED]
(SIG)
Firmado digitalmente por
Agnès Lladó Saus -
DNI [REDACTED]
(SIG)
Fecha: 2023.06.15
13:07:25 +02'00'

Fdo.: Agnès Lladó i Saus

EL DIRECTOR GERENTE DEL
INVIED O.A.

MARCOS
MORATA
SEBASTIAN -
GOBIERNO DE ESPAÑA
Firmado digitalmente por
MARCOS MORATA SEBASTIAN -
DNI [REDACTED]
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES [REDACTED],
givenName=SEBASTIAN,
sn=MARCOS MORATA,
cn=MARCOS MORATA SEBASTIAN
Fecha: 2023.06.15 14:13:50 +02'00'

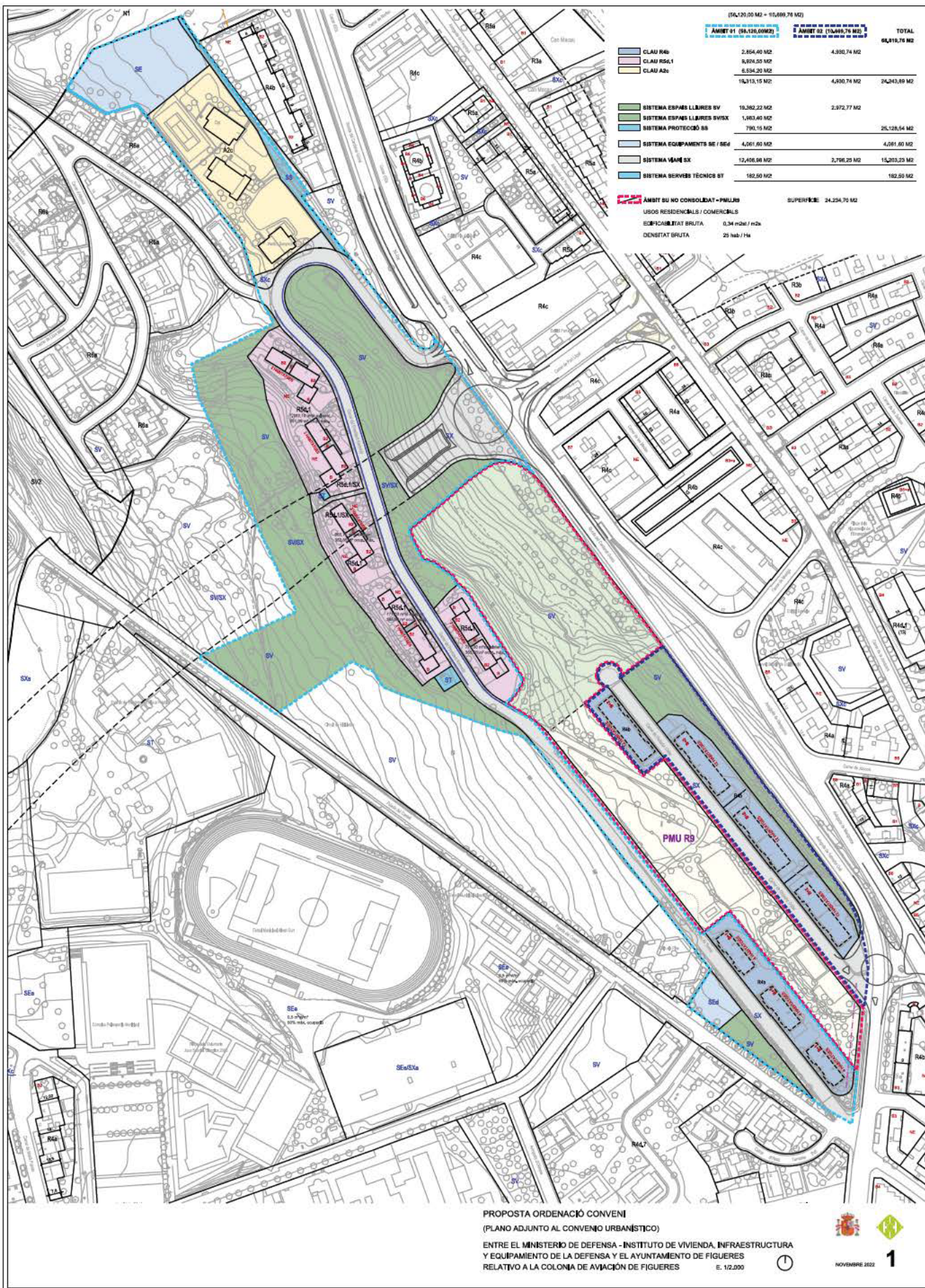
Fdo.: Sebastián Marcos Morata



ANEXO I

Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3475228
Data d'impressió: 21/06/2023 09:50:14
Pàgina 13 de 16

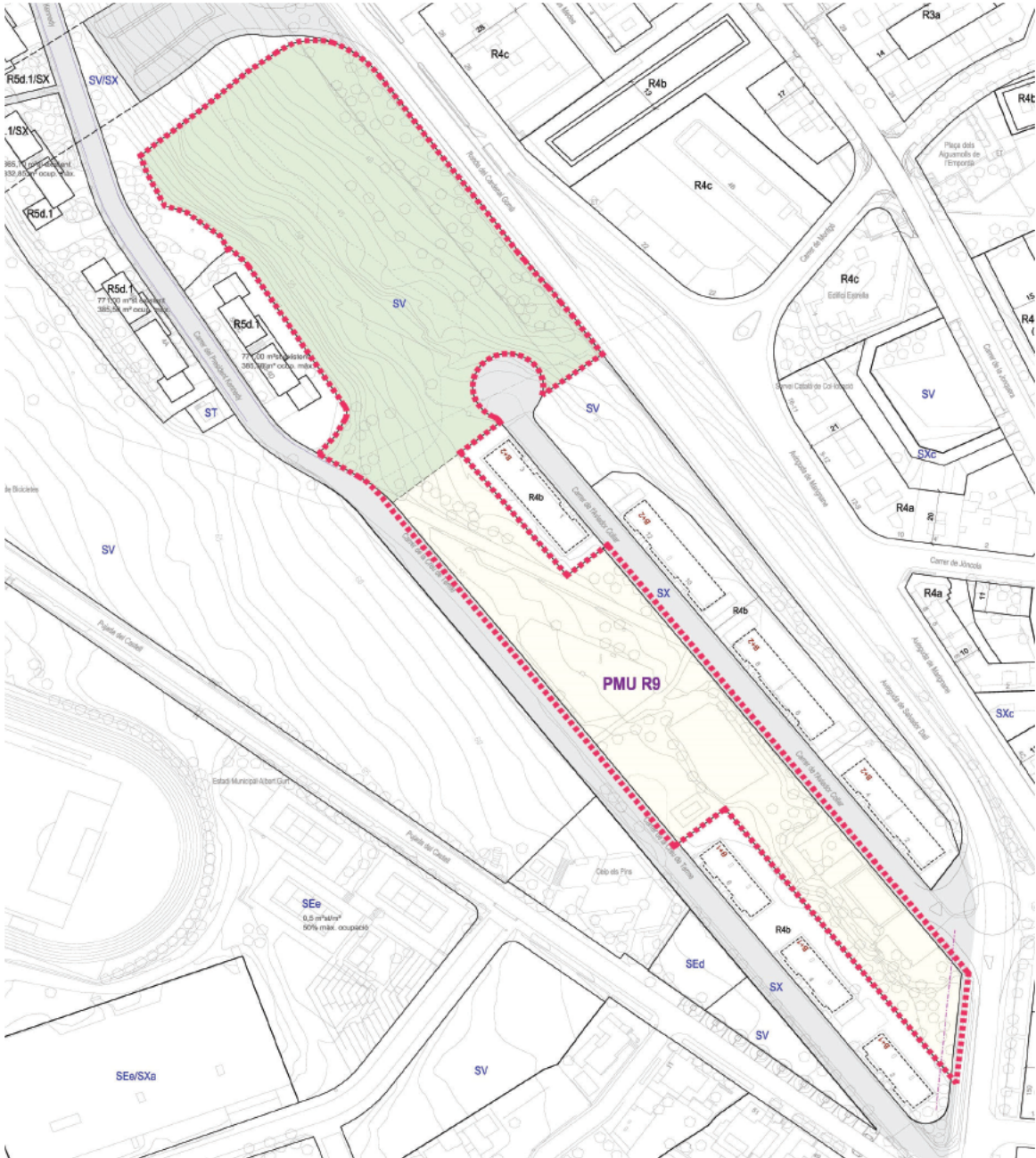
SIGNATURES
1.- Agnès Lladó Saus (SIG), 15/06/2023 13:07
2.- MARCOS MORATA SEBASTIAN, 15/06/2023 14:13

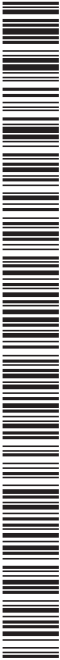


PMU R9

Pla de Millora Urbana

Americans





PMU R9

Pla de Millora Urbana

Americans

SNC

Sòl urbà no consolidat

Objectiu:

- * Ordenació dels espais a l'entorn dels habitatges dels militars que completen l'edificabilitat potencial latent provinent del planejament anterior. La regulació del PMU de caràcter discontinu ha de permetre també la obtenció del sòl per a sistema de verd de la pujada al Castell.
- * Millora de la mobilitat: Creació de nous enllaços amb la carretera N-IIa.
- * Política d'habitatge: reserva d'habitatge de protecció pública.

Valors normatius			
Àmbit		24.234,70 m²s	
C.E.B.		0,34 m²st/m²s	
Sostre màxim		8.239,80 m²st	
Nombre màxim d'habitatges		25,00 hab/Ha	
		61 viv	
Usos principals		Plurihabitatge	
Usos compatibles		Unihabitatge / Comercial / Terciari	

Superfícies d'ordenació - Valors indicatius			
Sistemes urbanístics [superfície mínima]		14.087,10 m²s	58,13%
(SV)	Espais lliures	13.200,00 m²s	54,47%
(SE)	Equipaments comunitaris	0,00 m²s	0,00%
(SX)	Viari	0,00 m²s	0,00%
(SXc)	Viari cívic	887,10 m²s	3,66%
Zones	A definir pel PMU [superfície màxima]	10.147,60 m²s	41,87%
(Acomercial)			
(R4a)	Ordenació volumètrica. Illa oberta		

Distribució de sostre - Valors indicatius			
Sostre residencial	HRLL	4.367,86 m²st	70,00%
	HPO	1.871,94 m²st	30,00%
Sostre activitats econòmiques		2.000,00 m²st	
		0,81 m²st/m²s	edif. neta mitjana

Sistema d'actuació: compensació bàsica (prioritari, malgrat que el PMU pot establir altres sistemes)

Condicions i observacions:

- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- * Desenvolupament: Pla de Millora Urbana / Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
- * Participació en les despeses de la mobilitat d'acord amb l'EAMG del POUM.

Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3475228
Data d'impressió: 21/06/2023 09:50:14
Pàgina 16 de 16

SIGNATURES
1.- Agnès Lladó Saus (SIG), 15/06/2023 13:07
2.- MARCOS MORATA SEBASTIAN, 15/06/2023 14:13

