

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

En la ciudad de Motril (Granada), a _____ de Febrero de 2.021.-

REUNIDOS:

De una parte, **Doña Luisa M^a García Chamorro**, actuando como Alcaldesa-Presidenta del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL**, según la representación legal que ostenta.-

Y de otra parte, **Doña María Lourdes Jiménez del Río**, mayor de edad y con N.I.F. nº _____, actuando en nombre y representación, como Presidente, de la entidad **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S.U.S. MOT-6 DE MOTRIL (GRANADA)**, con domicilio en Motril (Granada), Calle Nueva, nº 1, 3º A, y con N.I.F. nº V-42.855.692 *(en adelante, las referencias a esta parte se podrán realizar como Junta de Compensación)*.-

Ambas las partes, en el carácter en que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para suscribir la presente **Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión** que se detallará, relativo a la **Carga Urbanística Suplementaria** que recae sobre el **Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. MOT-6** del P.G.O.U. vigente, al amparo de lo dispuesto, entre otros, en el artículo 95 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), y a tal fin;

EXPONEN:

I) Que el Plan General de Ordenación Urbanística vigente (en adelante, PGOU), aprobado definitivamente por acuerdo de la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en sesión de fecha 19 de Diciembre de 2.003 (B.O.P. nº 20, de 02 de Febrero de 2.004), y tomado conocimiento por el Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 23 de Julio de 2.004 de los defectos subsanados por acuerdo plenario de la Corporación Local de fecha 20 de Febrero de 2.004 (B.O.P. nº 175 y 195, de fechas 10 de Septiembre y 8 de Octubre de 2.004); prevé la existencia, dentro del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, del **Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. MOT-6**, denominado "**San Fernando Este**", encontrándose gravado dicho Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado **S.U.S. MOT-6**, desde el planeamiento general, con una **CARGA URBANÍSTICA SUPLEMENTARIA** por un importe total de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (488.117,50 €)**.-

En concreto y según el tenor literal de su Ficha de Condiciones Urbanísticas, dicha carga urbanística suplementaria de urbanización estaría destinada, inicialmente, a la urbanización parcial del Sistema General S.G. MOT-V-7; y el abono en metálico de dicha total cantidad sólo debería realizarse por la Junta de Compensación, según el artículo 113.1.j) LOUA y según los vigentes "criterios de gestión urbanística" relativos a las cargas urbanísticas suplementarias que gravan los distintos ámbitos de actuación previstos en el P.G.O.U. vigente, con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización del ámbito de actuación, que hasta el día de la fecha no se han iniciado aún, por no haberse aprobado todavía su correspondiente Proyecto de Urbanización.-

II) Que el **Plan Parcial** del Sector **S.U.S. MOT-6**, en desarrollo de las previsiones del planeamiento general, fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Motril de fecha 22 de Diciembre de 2.007 (B.O.P. nº 48, de fecha 12 de Marzo de 2.008), encontrándose depositado tanto en el Registro Municipal de Planeamiento (nº 5/2.008), como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos (nº 2.646).-

III) Que, como sistema de actuación para el desarrollo de dicho Sector **S.U.S. MOT-6**, fue establecido el sistema de actuación por compensación, a iniciativa de los propietarios de terrenos que representaban en su día más del cincuenta por ciento del suelo incluido en dicho ámbito de actuación, aprobándose la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Motril de fecha 26 de Mayo de 2.006 (B.O.P. nº 140, de fecha 25 de Julio de 2.006), y aprobándose definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación mediante Resolución de Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Motril de fecha 26 de Marzo de 2.007 (B.O.P. nº 72, de fecha 17 de Abril de 2.007).

Con posterioridad, mediante Resolución de Alcaldía de fecha 19 de Enero de 2.021 (Resolución nº 2021000179), se produjo la subrogación de las nuevas propietarias mayoritarias de los terrenos como promotores de la Junta de Compensación del Sector del Suelo Urbanizable SUS MOT-6 del PGOU de Motril, requiriendo a las mismas el Excmo. Ayuntamiento de Motril para que se constituyeran en Junta de Compensación, conforme a los Estatutos y Bases de Actuación aprobados definitivamente en su día, habiéndose constituido formalmente la **“Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. MOT-6 de Motril (Granada)”** mediante escritura pública otorgada con fecha 04 de Febrero de 2.021 ante el Notario de La Zubia (Granada), Don Miguel Ángel Carmona del Barco, Protocolo nº 264.-

IV) Que según los vigentes “criterios de gestión urbanística” relativos las cargas urbanísticas suplementarias que gravan los distintos ámbitos de actuación previstos en el P.G.O.U. vigente, el abono en metálico de dichas cargas urbanística suplementarias no resulta exigible hasta la recepción de las obras de urbanización del ámbito de actuación, si bien es también posible dar cumplimiento a la carga urbanística suplementaria mediante su ejecución de **forma mixta**, es decir, en parte en metálico y en parte mediante la ejecución material por la entidad urbanística colaboradora y de forma consensuada con los Servicios Técnicos Municipales, de determinadas obras de urbanización y trabajos exteriores al ámbito de actuación. Tales “criterios de gestión urbanística” resultan del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 01 de Marzo de 2.011, que modifica los “criterios de gestión urbanística” previamente establecidos por acuerdos de la Junta de Gobierno Local de fechas 24 de Marzo de 2.008 y 21 de Diciembre de 2.009.-

V) Que, encontrándose aún pendiente de pago la totalidad de esa carga urbanística suplementaria, ascendente a **488.117,50 €**, sobre la base de la oportunidad y conveniencia, teniendo presente el interés común de la Corporación Local y de la Junta de Compensación de que puedan licitarse y ejecutarse en su día las obras de dicho Sistema General S.G. MOT-V-7, para la ampliación de carril a 4 carriles en Camino de Las Ventillas, desde glorieta existente en Tanatorio y hasta conexión en Plaza de Toros, y teniendo también en consideración los acuerdos similares adoptados otros ámbitos de actuación, interesa a las partes aquí intervinientes la formalización de este **Convenio Urbanístico de Gestión**, por un lado, en el sentido de establecer en parte el cumplimiento en especie de esa carga urbanística suplementaria, mediante la ejecución por la Junta de Compensación de obras y trabajos de urbanización exteriores al ámbito de actuación, y, por otro lado, en el sentido de fijar y establecer la forma y plazo para el pago en metálico por la Junta de Compensación del restante importe de dicha carga urbanística suplementaria, y ello conforme a esta **Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión**, que tendrá carácter jurídico administrativo, y conforme a las siguientes;

ESTIPULACIONES:

PRIMERA: La Junta de Compensación dará cumplimiento a la carga urbanística suplementaria, ascendente a **CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (488.117,50 €)**, de **manera anticipada** y **forma mixta**, en los términos que se recogen a continuación:

A) En cuanto a la cantidad de **OCHENTA MIL EUROS (80.000,00 €)**, se dará cumplimiento en especie, mediante la completa redacción y entrega por parte de la Junta de Compensación del documento técnico consistente en el Proyecto de S.G. MOT-V-7, Tramo Plaza de Toros – Glorieta Tanatorio”, que será consensuado y supervisado por los Servicios Técnicos Municipales para su aprobación, conforme se detalla en la Estipulación Segunda.-

B) En cuanto a la cantidad de **CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000,00 €)**, se dará cumplimiento en especie, mediante la ejecución directamente por la Junta de Compensación de las actuaciones de urbanización exteriores al ámbito de actuación que se describen en la Estipulación Tercera, necesarias para la posterior licitación y ejecución de dicho S.G. MOT-V-7.-

C) Y en cuanto a la restante cantidad de **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (288.117,50 €)**, la retendrá la Junta de Compensación para dar cumplimiento a la misma bien en especie, mediante la ejecución directamente por la Junta de Compensación de las obras de urbanización y ornamentación que se definan en su día, de mutuo acuerdo, con el Excmo. Ayuntamiento de Motril, como obras exteriores al Sector S.U.S. MOT-6 y vinculadas al S.G. MOT-V-7 o S.G. MOT-V-6, o bien mediante su abono en metálico en las arcas municipales, en la forma y que se describen y definen en la Estipulación Cuarta.-

SEGUNDA: En cuanto a la cantidad alzada de **OCHENTA MIL EUROS (80.000,00 €)**, la Junta de Compensación asume el compromiso y obligación, de contratar la redacción y presentar todos los documentos técnicos necesarios para la licitación y ejecución de las obras por parte del Excmo. Ayuntamiento de Motril, así como la dirección técnica de las mismas, del Sistema General S.G. MOT-V-7, “Tramo Plaza de Toros - Glorieta Tanatorio”, comprometiéndose a contratar los trabajos de redacción y de posterior dirección de las obras, junto a todas aquellas tareas que sean necesarias y accesorias para su completa redacción (topografía, hidrología, cálculos, informes externos, etc.), en los términos que éstos libremente acuerden con los oportunos profesionales técnicos, con carácter inmediato, a fin de ultimar la redacción de dicho “Proyecto del S.G. MOT-V-7, Tramo Plaza de Toros - Glorieta Tanatorio” a la mayor brevedad posible, para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Motril, a fin de que éste pueda proceder posteriormente a la licitación de las obras.-

Esta cantidad aquí establecida, ascendente a **OCHENTA MIL EUROS (80.000,00 €)**, tiene el carácter de alzada, por lo que la Junta de Compensación asume el riesgo y ventura de la contratación de dichos documentos técnicos, por lo que no podrá imputar mayor coste a la carga urbanística suplementaria, aunque el coste total final de esa obligación pudiera resultar superior, como tampoco tendrá que abonar mayor cantidad al Excmo. Ayuntamiento de Motril, si es que finalmente el coste total final pudiera resultar inferior.-

TERCERA: En cuanto a la cantidad de **CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000,00 €)**, la Junta de Compensación asume el compromiso y obligación de ejecutar directamente, con carácter inmediato, las siguientes actuaciones u obras de urbanización exteriores al ámbito de actuación

S.U.S. MOT-6, vinculadas y necesarias para la posterior licitación del S.G. MOT-V-7; actuaciones exteriores éstas cuya ejecución corresponderá, por razón de esta Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, a la Junta de Compensación:

A) Actuaciones de urbanización exterior:	Valoración:
- Ejecución e instalación de tubería de abastecimiento de fundición dúctil, de diámetro 300 mm., en sustitución de tubería de fibrocemento existente de diámetro 200 mm., en Camino de Las Ventillas, desde Glorieta de la Rambla de los Álamos hasta Glorieta del Tanatorio, de manera coordinada con Servicios Técnicos de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada, y aprovechando las obras de urbanización en dicho Camino de las Ventillas, por razón de obras de urbanización de la Unidad de Ejecución U.E. MOT-6, etc.....	50.000,00 €
- Ejecución de variante de red de baja tensión, incluidos proyectos técnicos y autorizaciones de empresa distribuidora, para conversión de variante de red aérea de baja tensión a red subterránea, en Camino de Los Molinos y Camino de Las Ventillas, etc.....	15.000,00 €
- Ejecución de variante de red de media tensión, incluidos proyectos técnicos y autorizaciones de empresa distribuidora, para conversión de variante de red aérea de media tensión LAMT de la Línea MT Circunvalación, a red subterránea, en Camino de Los Molinos y Camino de Las Ventillas, en tramo correspondiente a S.G. MOT-V-7, hasta entrar dicha Línea MT en Sector S.U.S. MOT-6, etc.....	30.000,00 €
- Ejecución de variante de red de telefonía, incluidos proyectos técnicos y autorizaciones de empresa de comunicaciones, para conversión de variante de red aérea a red subterránea, en Camino de Las Ventillas, etc.....	25.000,00 €
VALORACIÓN TOTAL ACTUACIONES URBANIZACIÓN EXTERIOR.....	120.000,00 €

La Junta de Compensación se compromete a ejecutar esas actuaciones exteriores de urbanización con carácter inmediato, por tratarse de actuaciones necesarias para la posterior licitación y ejecución del S.G. MOT-V-7.-

La Junta de Compensación asume la ejecución de esas actuaciones exteriores a su riesgo y ventura, por lo que no podrá imputar mayor coste de ejecución a la carga urbanística suplementaria aunque el coste total final de ejecución de aquéllas pudiera resultar superior, como tampoco tendrá que abonar mayor cantidad al Excmo. Ayuntamiento de Motril, si es que finalmente el coste total final de ejecución de aquéllas pudiera resultar inferior. Las valoraciones cerradas indicadas incluyen también la redacción de los proyectos técnicos que resulten necesarios para la ejecución de esas actuaciones exteriores, así como la dirección de obra, y el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.); y todo ello será, en su caso, de cuenta de la Junta de Compensación.-

CUARTA: En cuanto a la restante cantidad, una vez deducido ese cumplimiento parcial en especie, de dicha carga urbanística suplementaria, ascendente a **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (288.117,50 €)**, la retendrá la Junta de Compensación para dar cumplimiento a la misma bien en especie, mediante la ejecución directamente por la Junta de Compensación de las obras de urbanización y ornamentación exteriores que se definan en su día, consensuadamente con los Servicios Técnicos Municipales, y vinculadas al S.G. MOT-V-7 o S.G. MOT-V-6, como obras exteriores al Sector S.U.S. MOT-6., o bien para su abono en metálico.-

En cuanto a la posibilidad de cumplimiento en especie, ésta se realizaría mediante la oportuna adenda a la presente Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, donde se podrán concretar nuevas actuaciones exteriores a ejecutar por la Junta de Compensación, siempre coordinadamente con los Servicios Técnicos Municipales, vinculadas o relacionadas con los S.G. MOT-V-7 o S.G. MOT-V-6, y, en tal caso, la Junta de Compensación ejecutaría dichas actuaciones exteriores hasta el límite de la cantidad máxima que al efecto se establezca de mutuo acuerdo en dicha adenda.-

Una vez fijada en su día la concreta valoración de esas actuaciones exteriores de urbanización, la Junta de Compensación asumirá la ejecución de esas actuaciones exteriores a su riesgo y ventura, por lo que no podrá imputar mayor coste de ejecución a la carga urbanística suplementaria aunque el coste total final de ejecución de aquéllas pudiera resultar superior, como tampoco tendrá que abonar mayor cantidad al Excmo. Ayuntamiento de Motril, si es que finalmente el coste total final de ejecución de aquéllas pudiera resultar inferior. Las valoraciones cerradas que se realicen en su día incluirán también la redacción de los proyectos técnicos que resulten necesarios, así como la dirección de obra, y el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.); y todo ello será, en su caso, de cuenta de la Junta de Compensación. -

La Junta de Compensación se compromete a ejecutar esas actuaciones exteriores de urbanización en la forma y plazos que se definan en la correspondiente adenda, y siempre al menos de forma paralela las obras de urbanización del Sector S.U.S. MOT-6. Todas las actuaciones se realizarán de forma coordinada con los Servicios Técnicos Municipales, estableciéndose expresamente que para la recepción de las obras de urbanización del Sector S.U.S. MOT-6 será requisito imprescindible que se haya procedido a la terminación y recepción de esas obras y actuaciones de urbanización exteriores. –

En cuanto a la posibilidad de cumplimiento en metálico, si durante la gestión y desarrollo urbanístico del Sector S.U.S. MOT-6, el Excmo. Ayuntamiento de Motril necesitase ejecutar dichos Sistemas Generales S.G. MOT-V-7 y S.G. MOT-V-6 con anterioridad a la urbanización del Sector S.U.S. MOT-6, ambas partes podrán formalizar, de mutuo acuerdo y mediante la oportuna adenda, la aportación anticipada en metálico, total o parcial, de esa restante cantidad de la carga urbanística suplementaria, conforme a los “criterios de gestión urbanística” relativos a las cargas urbanísticas suplementarias que gravan los distintos ámbitos de actuación previstos en el P.G.O.U. vigente.-

En cualquier caso, en ausencia de cualquier posterior adenda o acuerdo, el abono en metálico deberá realizarse con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización del Sector S.U.S. MOT-6, y, en caso de ejecutarse dicha urbanización por fases, con carácter previo a la recepción de la primera fase.-

QUINTA: Esta Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión tiene naturaleza administrativa, estando sujeta su validez y eficacia a las aprobaciones pertinentes, así como a la tramitación exigida en la legislación urbanística y de régimen local que le sea de aplicación, procediéndose a su depósito en el registro público correspondiente al efecto una vez aprobada.-

SEXTA: Todos los gastos e impuestos que puedan ser consecuencia de la presente Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, así como los derivados de los acuerdos contenidos en el mismo o que pudieran generarse por éste, que no tengan regulación específica en las estipulaciones anteriores, serán de cuenta de la Junta de Compensación.-

Y en prueba de conformidad de lo acordado, se suscribe la presente **Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión**, por triplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.-

LA ALCALDESA

LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Fdo.: D^a. Luisa M^a García Chamorro

Fdo.: D^a. M^a Lourdes Jiménez del Río