



AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN

En la ciudad de Motril, a 1 de Febrero de dos mil dieciocho

REUNIDOS

De una parte, **D^a M^a Flor Almón Fernández**, actuando como Alcaldesa-Presidenta del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL**, según la representación legal que ostenta.

Y de otra, **D. Francisco Foche Cruz**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en [REDACTED] y provisto de D.N.I con número [REDACTED], actuando en nombre y representación, como Presidente, de la "JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. MOT-12 DEL P.G.O.U. DE MOTRIL (GRANADA)", domiciliada en Motril (Granada), C.P. 18.600, [REDACTED], n° 1, 3° A, y provista de C.I.F. con número G-18.797.936. Fue constituida mediante escritura pública otorgada con fecha 30 de Octubre de 2.006 ante el Notario de Motril (Granada), Sr. Oyarzun Landeras, Protocolo n° 2-483, habiéndose dictado acuerdo aprobatorio de dicha constitución en virtud de Decreto del Sr. Alcalde de fecha 19 de Enero de 2.007, y se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de Resolución notificada con fecha 13 de Abril de 2.007, Inscripción n° 240.

El nombramiento del Sr. Foche Cruz resulta de los acuerdos adoptados en la Asamblea General Extraordinaria celebrada con fecha 31 de Marzo de 2.016, constando dicho nombramiento inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por Resolución de fecha 30 de Junio de 2.016, y se encuentra facultado expresamente para este otorgamiento en virtud de los acuerdos adoptados en la Asamblea General Extraordinaria celebrada con fecha 06 de Febrero de 2.017, asegurando el compareciente que sus facultades no han variado.

Ambas las partes, en el carácter en que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión y, 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.- La unidad de Ejecución UE MOT 12 de Motril situada en el borde SUR-Oeste de la Ciudad delimita suelo urbano no consolidado no ordenado en Plan General, estando prevista su ordenación pormenorizada mediante la figura de Estudio de Detalle según ficha de determinaciones del PGOU vigente de Motril.

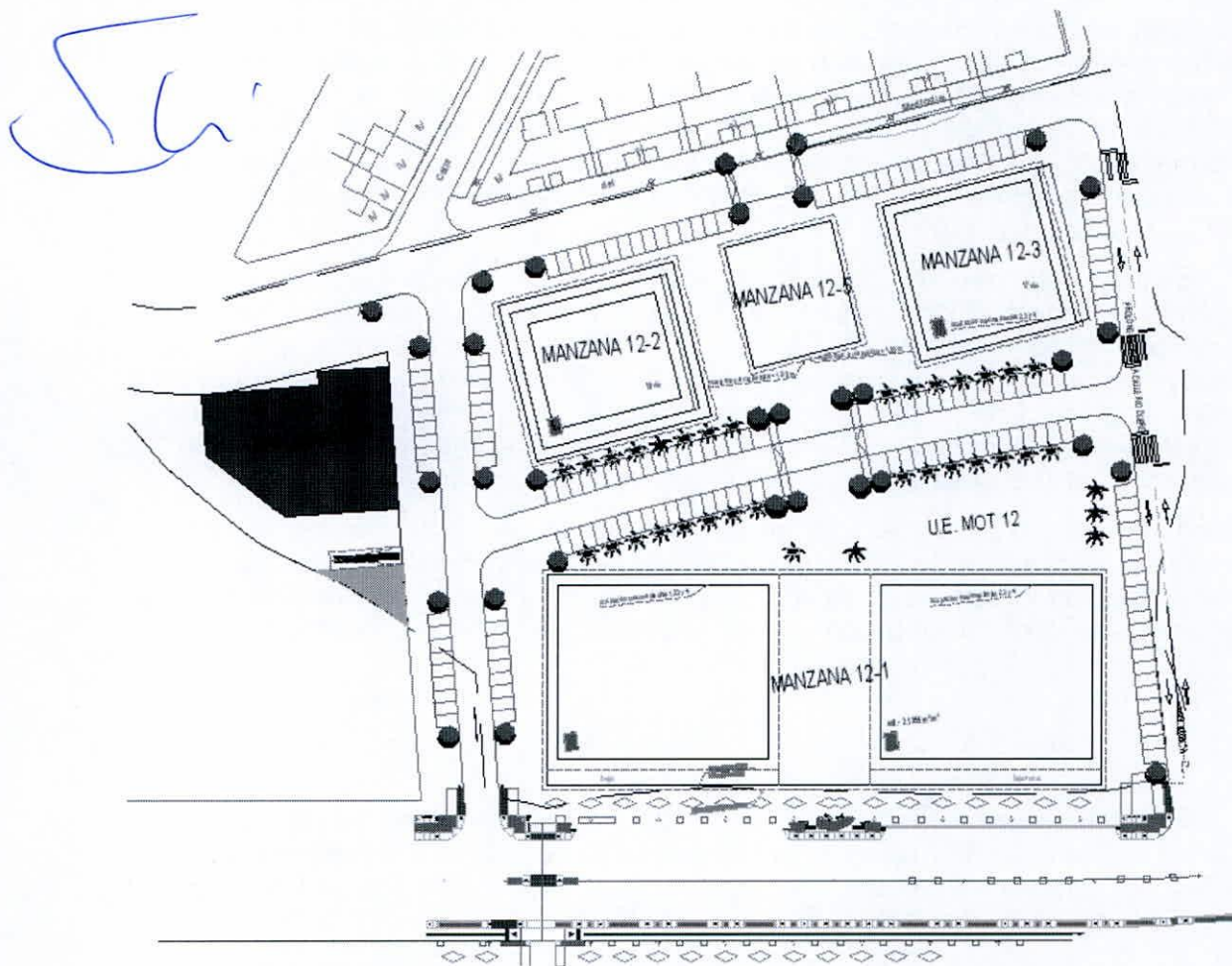
Aunque se establecía como figura de planeamiento para establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito de la UE MOT 12 el Estudio de Detalle, en el momento de llevar a cabo la ordenación se optó por la figura del Plan Especial toda vez que se pretendía una específica ordenación de usos pormenorizados, con un reparto singular de los usos definidos por el PGOU para el sector (Residencial y

Terciario No comercial) y la implantación de unas edificaciones con volúmenes singulares.

Así, fue tramitado y aprobado el PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN y MODIFICACION PORMENORIZADA DE TIPOLOGIAS Y USOS DE LA U. E. MOT-12. MOTRIL (GRANADA), promovido por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución MOT12 de Motril, produciéndose la aprobación definitiva por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Motril de fecha 27 de julio de 2007.

Fruto de esta ordenación resultaron en el ámbito 5 parcelas edificables con las siguientes determinaciones:

El Plan Especial estableció la ordenación del ámbito de la siguiente forma:



Ordenación Pormenorizada Vigente



PAR CELA	RE PAR CE LA CION	T I P O L O G I A	USO	SUPER FICIE (m ²)	ALTURA	EDIFICA BILIDAD	TECHO				Nº MAXIMO VIVIE NDAS
						COEFI CIENTE (m ² /m ²)	TOTAL m ² CONSTR.	RESIDEN CIAL (m ²)	TNC (m ²)	COMER CIAL (m ²)	
12-1	P5	B A N C	COMP. RES+TNC	4.576,00	B+4+ATI CO	3,1955	14.622,79	8.371,13	6.251,66		76
12-2	P2	M C N C	COMP. RES+TNC	1.134,00	B+4+ATI CO	3,1929	3.620,74	2.072,77	1.547,97		19
12-3	P4	M C N C	COMP. RES+TNC	1.003,27	B+4+ATI CO	3,1945	3.204,91	1.834,72	1.370,19		17
12-4	P1A P1B	A I	COMERCI AL	1.666,31	B+1	1,00	1.666,31			1.666,31	0
12-5	P3	M C N C	TERCIARI O NC	537,50	B+4	4,3993	2.364,64		2.364,64		0
TOTAL				8.917,08							

II.- La Unidad de Ejecución se gestionó conforme a esta ordenación establecida por El PLAN ESPECIAL, aprobándose el Proyecto de Reparcelación y el proyecto de obras de urbanización en fecha 9 de abril de 2008.

III.- Que debido a la crisis acaecida con especial incidencia en el sector inmobiliario, el desarrollo de actuaciones en el ámbito quedó paralizado.

IV. Que en fecha 27 de abril de 2012 fue aprobada una modificación de PGOU que posibilita la implantación de usos comerciales en zonas calificadas como no comerciales de acuerdo con la regulación que se establece en dicha modificación. En concreto, se trata de la Norma 163.2.d), que establece que:

“la implantación de uso pormenorizado Terciario Comercial en aquellos suelos en los que está determinada la implantación de Terciario No-comercial, mediante la siguiente regulación:

d1. *Será necesaria la acreditación de la necesidad, oportunidad y la viabilidad de la propuesta de modificación del uso pormenorizado;*

d.2. *En Suelo Urbano Consolidado se acometerá mediante la aprobación de convenio urbanístico de gestión, siendo de aplicación los coeficientes de ponderación vigentes en el PGOU al momento de la propuesta o iniciativa. Se establecerán las compensaciones que en cada caso se determinen, teniendo en cuenta que quedarán cumplidas previa a la concesión de la licencia de edificación. El convenio recogerá el establecimiento de unos plazos, como garantía de ejecución, siendo de 3 meses, como máximo, para la presentación de la solicitud de licencia, contados desde la aprobación del convenio y, 3 meses, como máximo, para el inicio de las obras una vez concedida dicha licencia."*

V. Que el ámbito de la UE MOT 12 se encuentra en proceso de urbanización, por lo que en breve las parcelas resultantes tendrán la consideración de suelo urbano consolidado, de tal forma que la implantación de usos comerciales podría efectuarse mediante convenio de gestión con aplicación de coeficiente de ponderación entre ambos usos tal y como se establece en la referida Norma 163.2.d).d.2.

V.I. Que las parcelas resultantes 12.1(P5), 12.2(P2) y 12.3(P4) tienen asignado un particular régimen de uso tal que el Planeamiento les asigna un doble uso, el Residencial y El Terciario No Comercial, no tratándose por tanto en este caso de parcelas con calificación de Terciario No Comercial en exclusiva a los efectos de aplicación de coeficientes de ponderación, estando previsto el emplazamiento del Techo Terciario en los locales de planta baja y en su caso en planta primera.

V.II.- Que en el desarrollo de este particular régimen de usos se prevé que se vayan implantando usos comerciales y no comerciales en función de la demanda efectiva de actividades en la zona y las propuestas concretas de inversión, siendo previsible la coexistencia de diferentes actividades unas encuadradas en el uso comercial (tiendas de diferentes artículos) y otras Terciarias No Comerciales (oficinas, hostelería, servicios..)

V.III. Que en el colindante ámbito de la Unidad de Ejecución UE MOT11, cuyas determinaciones resultan prácticamente idénticas a las fijadas por el PGOU para la UE MOT 12, y en el que se definen parcelas con idéntico régimen de uso combinando el Residencial con el Terciario No Comercial, se ha fijado un coeficiente de ponderación a aplicar en el eventual cambio de uso de los locales de Terciario No Comercial a uso comercial, de forma que se ha concretado un coeficiente para este cambio de uso dentro de los locales resultantes en las manzanas calificadas con uso residencial + terciario no comercial, habiendo quedado establecido dicho coeficiente en un valor de:

1,05 m² de techo de Terciario No Comercial = 1 m² de Techo de Terciario Comercial

En base a cuanto antecede, se acuerda formalizar, al amparo de lo previsto la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el presente Convenio de Gestión Urbanística, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución MOT12 de Motril, en virtud de lo establecido en la Norma 163.2.d)d2, y considerando la previsible demanda de diferentes actividades encuadradas en usos Terciarios No Comerciales y



AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

Terciarios Comerciales, solicita el establecimiento reglado de la posibilidad de aplicación de cambio de uso de Terciario No Comercial a Terciario Comercial en las parcelas resultantes de dicho ámbito sin calificación exclusiva, para poder satisfacer la demanda real de actividades y posibilitar su implantación con el consiguiente beneficio para la zona, dotando de servicios y empleo a este importante sector de la ciudad.

SEGUNDA.- El ámbito de aplicación de las condiciones de implantación reguladas en el presente convenio será exclusivamente el correspondiente con los locales que resulten en su día calificados con uso Terciario No Comercial en las parcelas resultantes 12.1(P5), 12.2(P2) y 12.3(P4) de la UE MOT12 de Motril.

TERCERA.- Como quiera que a priori no es posible determinar los m² de techo de uso Terciario que se destinarán finalmente a usos pormenorizados Terciarios Comerciales y a usos terciarios no comerciales, o a los compatibles de estos, se establece que para las actividades que se encuadren en usos comerciales, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia, ya sea de obras, de adecuación o simplemente de actividad o apertura (en los casos que no sea necesaria la ejecución de obras para la implantación de la actividad), se deberá determinar el techo con destino a uso comercial y tramitar su cambio mediante el procedimiento estipulado en el presente acuerdo.

CUARTA.- COEFICIENTE DE PONDERACION

Determinado el techo comercial se aplicará un coeficiente de ponderación que se establece en 1,05, de forma que 1,05 m² de techo de Terciario No Comercial = 1 m² de Techo de Terciario Comercial.

QUINTA.- De la aplicación del coeficiente de ponderación resultará un incremento de aprovechamiento que tendrá la consideración de excedente de aprovechamiento, y le corresponderá al Ayuntamiento de Motril.

El aprovechamiento que corresponderá al Ayuntamiento se calculará de la forma siguiente:

Superficie a ponderar será la superficie total del local descontando la superficie de uso compatible, que es del 25% según normas de compatibilidad del uso terciario.

Exceso de aprovechamiento (m²) = [(S1x0,75) x 1,05] - (S1x0,75)]

Siendo: S1 la superficie del local que pasa de uso Terciario No Comercial a Terciario Comercial.

SEXTA.- Se acuerda que el excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento como consecuencia de la ponderación, será sustituido por su equivalente en metálico, aplicándose para la valoración económica idénticas reglas a las establecidas para la sustitución de la cesión del 10% de aprovechamiento medio reguladas en el convenio marco de gestión vigente en el Ayuntamiento de Motril.

Su abono habrá de realizarse antes de la concesión de licencia y/o autorización que proceda.

SEPTIMA.- TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD

La transmisión de la propiedad o de facultades de disposición por cualquier negocio de las parcelas y/o locales resultantes de las mismas, quedarán afectadas por el presente acuerdo, de tal forma que deberá quedar constancia expresa de tal circunstancia en cuantos documentos públicos y/o privados pudieran formalizarse al efecto, ya sea en todo o en parte, los nuevos títulos (por transmisión o cualquier otro negocio jurídico), quedarán subrogados en las obligaciones y derechos dimanantes del presente Convenio Urbanístico de Gestión.

OCTAVA.- NATURALEZA JURÍDICA

El presente acuerdo tiene naturaleza administrativa, estando su validez y eficacia a las aprobaciones pertinentes, así como a la tramitación exigida en la legislación Urbanística y de Régimen Local que les sea de aplicación.

NOVENA.- NORMAS SUPLETORIAS

Para lo no previsto expresamente en este documento, resultará de aplicación supletoria lo previsto en la legislación del suelo, específicamente, en el Reglamento de Gestión Urbanística y LOUA, así como las determinaciones del PGOU vigente.

Y en prueba de conformidad con el íntegro contenido del presente Convenio de Gestión Urbanística, se suscribe por los comparecientes, en el carácter con que intervienen, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento expresados.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL

Fdo: Mª Flor Almón Fernández
Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Motril

JUNTA COMPENSACION UE MOT 12

Fdo: Francisco Foche Cruz
Presidente J.Compensación U.E. MOT-12