

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO TERCIARIO COMERCIAL EN LA DENOMINADA UNIDAD "UA 41-A DE MOTRIL". -**

En la ciudad de Motril, a 2 de mayo de dos mil veintitrés

**REUNIDOS**

De una parte, D<sup>a</sup> **Luisa María García Chamorro**, actuando como Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Motril, según la representación legal que ostenta, y

de otra parte, **D. Francisco José Hernández Bitriu y D. Roberto Navarro Palomo**, con N.I.F. números 38.090.654-D y 19.900.492-H respectivamente, actuando en nombre y representación, en calidad de apoderados, de la entidad mercantil **PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA, S.L. PROPERTY, S.COM**, con C.I.F. número B98302573 y domicilio social en Valencia, calle Isabel la Católica número 8 3º, puerta 45. Fue constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura autorizada por el Notario con residencia en Valencia, Don José Miguel García Lompardía, el día 23 de noviembre de 2010, número 4.146 de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 9.267, libro 6.550, hoja V-141.734

Ambas partes, en el carácter en que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para suscribir la presente **Propuesta de Convenio Urbanístico de Ejecución-Gestión** que se detallará, relativo a la implantación de uso comercial sobre parcela procedente de la **Unidad de Ejecución UA 41-A**. del P.G.O.U. 90 de Motril al amparo de lo dispuesto, entre otros, en el artículo 9 de

la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), en concordancia con el artículo 17 de su Reglamento General aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA); y a tal fin:

### EXPONEN

I.- Que, la parcela objeto de la presente propuesta, titularidad de la mercantil PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA, S.L. PROPERTY, S.COM, procede de la segregación de la parcela 1 resultante del Proyecto de Reparcelación de la denominada unidad de actuación "UA 41 A" del P.G.O.U. de 1990 de Motril, localizada hoy en la Avenida de la Esperanza (antes conocida como Camino de las Ventillas), siendo su descripción registral la siguiente:

*"Urbana: PARCELA de tres mil novecientos veintinueve metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados (3.929,42m<sup>2</sup>), en la Unidad de Ejecución número 41-A de Motril, de los cuales cuatrocientos treinta y nueve metros y treinta y seis decímetros cuadrados (439,36m<sup>2</sup>) están destinados a zona verde privada, con una edificabilidad máxima de tres mil trescientos cuarenta y ocho metros y veintidós decímetros cuadrados (3.348,22m<sup>2</sup>), que linda: Norte, vial número uno de Proyecto de Compensación (hoy calle Piedad), Sur, Vial Dos (Hoy calle Honestidad) y Tres (hoy calle Esperanza), y resto de la finca matriz de que se segrega (en la que hoy se emplaza un Tanatorio), Este, Vial Tres (calle Esperanza) y Cuatro (ampliación del Camino de las Ventillas hoy Avenida de la Esperanza) y resto de la finca matriz que se segrega, y Oeste, con vial número Uno ( Calle Piedad) y Dos (calle Honestidad)".*

*Registralmente es la finca C.R.U. 18025000502773; FINCA N° 32.920 de Motril.*

**II.-** Las condiciones urbanísticas de la parcela son las siguientes:

- Suelo Urbano Consolidado (pendiente de ejecutar obras de urbanización de los viales que fueron cedidos).
- Uso: Terciario No-Comercial \* (con compatibilidad comercial en aplicación de la Norma 163.2.d) del P.G.O.U. de Motril) y espacio libre privado.
- Altura Máxima: B+3
- Edificabilidad máxima: 3.348,22m<sup>2</sup> (adjudicada al solar en la segregación)
- Ocupación máxima: No establecida.



**III.-** Que, por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 27 de abril de 2012, fue aprobada definitivamente una modificación del P.G.O.U. de Motril (publicada en el B.O.P de 29 de agosto de 2012), que regula la implantación de usos comerciales en zonas calificadas como no comerciales de acuerdo con la regulación que se establece en dicha modificación. En concreto, nos referimos a 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:*

*d.1. 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 P.G.O.U. 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.”*

IV.- Como se ha indicado en el Exponendo II; la parcela se encuentra urbanizada, siendo únicamente necesario completar la urbanización de una pequeña parte de la acera de la calle Piedad con la que linda y ejecutar las obras de la prolongación de la calle Honestidad hasta el encuentro con la calle Esperanza, por lo que tendrá la consideración de suelo urbano consolidado. En consecuencia, la implantación de usos comerciales podría efectuarse mediante la aprobación del presente convenio con aplicación del coeficiente de ponderación existente entre ambos usos, de acuerdo con la Norma 163.2.d).d.2. del P.G.O.U. vigente de Motril.

V.- Es intención de la mercantil que promueve el presente acuerdo, implantar, entre los usos comerciales permitidos, un punto de suministro de combustible, justificando la conveniencia de la disposición de tal uso en la parcela, dada la concentración de usos comerciales en sus inmediaciones (Lidl, Mercadona, próximamente Supeco, etc.) y la posición estratégica en el nudo de encuentro entre la ronda de circunvalación Sur y la Avenida de la Esperanza, habiéndose convertido esta última en la entrada y salida principal a la ciudad conectando con la Autovía A-7.

VI.- Con objeto de pormenorizar los usos comerciales en la parcela existente, la mercantil compareciente presentará el preceptivo Estudio de Detalle, en el que se establezca dicha pormenorización de usos incluyendo el punto de suministro de combustible, con arreglo a lo establecido en este convenio urbanístico, una vez resulte aprobado, y en la normativa urbanística municipal de aplicación.

En base a cuanto antecede, se acuerda formalizar, al amparo de lo previsto en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, la presente propuesta de Convenio Urbanístico, con sujeción a las siguientes;

### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-** La mercantil PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA, S.L. PROPERTY, S.COM, titular de la parcela descrita en el Exponendo I, sita en la "UA 41-A" de Motril, en virtud de lo establecido en la Norma 163.2.d)d.2., y atendiendo a la demanda de diferentes actividades encuadradas en usos Terciarios No-comerciales y Terciarios Comerciales, solicita la aplicación de cambio de uso de Terciario No-Comercial a Terciario Comercial en dicha parcela, satisfaciendo así la demanda real existente de, entre otras actividades, la consistente en la disposición de un punto de suministro de combustible, posibilitando su implantación con el consiguiente beneficio para la zona, dotando de servicios y empleo a este sector de la ciudad.

**SÉGUNDA.-** El ámbito de aplicación de las condiciones de implantación reguladas en este convenio es la parcela indicada anteriormente y localizada en la antigua "UA-41 A" del P.G.O.U. de Motril, con una superficie de 3.929,42 m<sup>2</sup>.

**TERCERA.-** La mercantil compareciente, caso de ser admitida a trámite la propuesta, presentará el preceptivo Estudio de Detalle al objeto de fijar la pormenorización de usos terciarios a implantar en el interior de parcela, en particular, el uso de la instalación del punto de suministro de combustible,

justificando, en todo caso, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos (edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc.) de las calificaciones edificatorias de tipo aislado que se proponen implantar en el interior de parcela; todo ello conforme a lo establecido en el convenio que se interesa y en la normativa urbanística municipal de aplicación.

La edificación para punto de suministro de combustible (gasolinera), no superará el 10% de la edificabilidad total asignada a la parcela, estableciéndose la siguiente distribución de usos comerciales y no comerciales en m<sup>2</sup> de techo máximo:

- Usos Comerciales: 2.325m<sup>2</sup> de techo (máximo)
  - Punto de Suministro combustible (Gasolinera): 200m<sup>2</sup> (máximo)
- Usos No-Comerciales: 908,96m<sup>2</sup>

**CUARTA.-** Sobre la base del coeficiente de ponderación establecido en el vigente P.G.O.U. entre los usos Terciario Comercial y No Comercial, que es de 1,4 m<sup>2</sup> de techo de Terciario No-comercial por cada m<sup>2</sup> de Techo de Terciario Comercial, resultaría o se obtendría un excedente de aprovechamiento de **595,18 m<sup>2</sup>t**, siendo el beneficiario o titular de dicho excedente el Ayuntamiento de Motril.

➤ Situación Inicial:

Techo no comercial: 3.348,22m<sup>2</sup>

Compatibilidad comercial según norma de uso comercial (25%) = 837,05m<sup>2</sup> comerciales

PROPUESTA		Total	3.233,96
	subtotal	Comercial	2.325,00
	Subtotal	No-comercial	908,96

Necesidad cambio No-comercial a Comercial:

$$2.325\text{m}^2 - 837,05\text{m}^2 = 1.487,95\text{m}^2$$

	techo	Coef. ponderación	Aprov.
No Comercial	1.487,95	1	1.487,95
Comercial	1.487,95	1,4	2.083,13
<b>INCREMENTO</b>			<b>595,18</b>

**QUINTA.-** Se acuerda que el excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento que resulta de la aplicación del coeficiente de ponderación descrito en el apartado anterior, será sustituido por su equivalente en metálico, aplicándose para su 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. Dicho convenio fija un importe de **384,08€/m<sup>2</sup> para la zona 7 en la que se emplaza la actuación**, resultando, en consecuencia, una cuantía de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (228.596,73 €)**.

**SEXTA.-**El abono al Ayuntamiento de Motril de la cantidad resultante de la sustitución en metálico de la cesión de los excedentes urbanísticos generados como consecuencia de la implantación del uso comercial, deberá ser satisfecho con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle; figura de planeamiento, como ha quedado advertido anteriormente, mediante la que se establecerá la pormenorización de usos comerciales en el ámbito generadores del excedente.

**SEPTIMA.** -Como garantía de ejecución, se deberá presentar, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, la correspondiente solicitud de licencia de obras que deberá incluir necesariamente la ejecución de las obras de urbanización pendientes descritas en el Exponendo IV, con la obligación de aportar los correspondientes proyectos técnicos que sean necesarios.

**OCTAVA.** - La transmisión de la propiedad o de facultades de disposición por cualquier negocio de la parcela y/o locales resultantes de la misma, 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.

**NOVENA.** -El presente acuerdo 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 les sea de aplicación.

**DECIMA.** - Para lo no previsto expresamente en este documento, resultará de aplicación supletoria lo previsto en la legislación del suelo, específicamente, en la LISTA, su Reglamento de desarrollo y el Reglamento de Gestión Urbanística, así como las determinaciones del P.G.O.U. vigente.

Y, en prueba de conformidad con el íntegro contenido de la presente propuesta de Convenio Urbanístico, lo suscriben los comparecientes, en el carácter con que intervienen, en el lugar y fecha en el encabezamiento expresados.



LA ALCALDESA

Promociones y Gestiones  
Inmobiliarias Ratisbona, S.L.  
Property, S.Com

Fdo.: Luisa M<sup>a</sup> García Chamorro

D. Francisco José Hernández Bitriu

19900492H  
ROBERTO  
NAVARRO  
(R:B98302573)

Firmado digitalmente por 19900492H  
ROBERTO NAVARRO (R:B98302573)  
DN: cn=19900492H ROBERTO NAVARRO  
(R:B98302573), o=IES, ou=PPDIA, y  
GESTIONES INMOB. RATISBONA &  
PROPERTY S.COM,  
email=roberto.navarro@ratisbona.com  
Fecha: 2023.05.02 10:05:29 +02'00'

D. Roberto Navarro Palomo

Promociones y Gestiones Inmobiliarias  
Ratisbona, S.L & Property, S. Com  
C.I.F. B - 98302573  
Calle Isabel la Católica nº 8 3º Oficina 45  
46004 Valencia  
Telf.: 961171345 - Fax: 961171568

