
CONVENIO

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN, PARA LA SUSTITUCIÓN POR SU EQUIVALENTE EN METÁLICO DEL APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA EN EL SECTOR S12 "VARIANTE NORTE I" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

En Calahorra, a 27 de abril de 2.021.

REUNIDOS

De una parte, Doña Elisa Garrido Jiménez, Alcaldesa del Ayuntamiento de Calahorra, actuando en nombre y representación de la Administración Local, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL); autorizada para este acto según el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en la sesión del día 26 de abril de 2.021 y asistida por la Secretaria General del Ayuntamiento, Doña M^a Belén Revilla Grande.

Y de otra parte, Don Jorge Edo Albacar, Administrador Único de la sociedad CANTERAS DE EJEJA, S.L., con NIF B-50946615, y domicilio social en la Calle Coso nº 67-75, Esc 1^a, 6^oE, 50001 de Zaragoza, actuando en nombre y representación dicha sociedad en el ejercicio de las facultades que tiene conferidas mediante escritura pública de fecha 29 de diciembre de 2005, ante la notaria de Ejeja de los Caballeros, Dña. Teresa Cruz Gisbert con el número 2059 de su protocolo.

Los firmantes, que se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para el otorgamiento de este Convenio Urbanístico de Gestión.

EXPONEN

I. Antecedentes.

CANTERAS DE EJEJA, S.L. es propietaria única de los terrenos comprendidos en el Sector S- 12 "Variante Norte I" del PGM de Calahorra el cual tiene adscrito el Sistema General S.G.D.-2.

Con el fin de continuar con el desarrollo de dicho Sector, ha promovido la redacción del Proyecto de Compensación del Sector S-12 "Variante Norte I" redactado por el arquitecto Don Jesús M^a Gil- Alías Madorrán y que ha sido presentado en el Ayuntamiento de Calahorra el día 28 de agosto de 2020.

En dicho Proyecto de Compensación se propone que el aprovechamiento del 10% correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra sea sustituido por compensación económica, para lo cual es preceptiva la tramitación del presente Convenio de gestión.

II. Marco normativo urbanístico y regulación legal afectada.

Marco normativo urbanístico:

El marco normativo urbanístico específico es:

Con carácter estatal el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Con carácter autonómico es de aplicación Ley 5/2006 del Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Con carácter municipal el Plan General Municipal de Calahorra. Aprobado definitivamente el día 10 de noviembre de 2006 y el Plan Parcial del Sector I.2 Sector S12 (S12) "Variante Norte I", del P.G.M de Calahorra. Aprobado definitivamente el día 27 de julio de 2020.

Regulación legal afectada:

La regulación legal afectada por la propuesta de monetarización que da lugar a la tramitación del presente Convenio de Gestión es:

- El Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, en su punto 1 b) dice:

"Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

.....

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20."

- La Ley 5/2006 del Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su artículo 60. Deberes de los propietarios en suelo urbanizable, punto 1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:

“c) Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, en municipios cuya población supere los diez mil habitantes, los terrenos, ya urbanizados, necesarios para ubicar el 10% del aprovechamiento medio del ámbito de referencia:”

- La Ley 5/2006 del Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su artículo 114,3.

Convenios urbanísticos, punto 3 dice: *“Todo convenio urbanístico deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando las consecuencias de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes lo suscriben, que deberán prestar garantía o aval de las obligaciones que les incumban.”*

- La Ley 5/2006 del Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su artículo 116.

Convenios de gestión, punto 2 dice: *“Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.”*

III. Aprovechamiento municipal, cuantificación y uso

Cuantificación:

Conforme al artículo 60, punto 1 de la Ley 5/2006 LOTUR, corresponde al Ayuntamiento de Calahorra el terreno ya urbanizado donde poder ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector S-12 “Variante Norte I”.

Así, en el Proyecto de Compensación del Sector S-12 “Variante Norte I”, en el Documento I, punto 1.5.2 Características del planeamiento que se ejecuta., en su apartado Aprovechamiento adoptado, cuantifica el aprovechamiento objetivo y subjetivo del Sector. Y dice:

Superficie computable a efectos del aprovechamiento 26.929,39 m²

Aplicando el aprovechamiento medio de 0,375940 m²ch/ m²s a la superficie computable a efectos de aprovechamiento, obtenemos el siguiente cuadro de aprovechamiento objetivo y subjetivo:

AMBITO	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO		
		MEDIO m ² ch/m ² s	OBJETIVO m ² ch	SUBJETIVO m ² ch
TOTAL	26.929,39	0,37594	10.123,83	9.111,45

Por tanto, es de cesión al Ayuntamiento de Calahorra como administración actuante, 1.012,38 m^{2ch} de diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

En consecuencia, es de cesión al Ayuntamiento de Calahorra el terreno ya urbanizado donde pueda materializarse el aprovechamiento de 1.012,38 m^{2ch}.

Uso:

Conforme a la ordenación del Plan Parcial del Sector S-12 "Variante Norte I", la única zona con aprovechamiento es uso de Servicios Terciarios. Por ello la totalidad del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra como administración actuante, está destinada a uso Servicios Terciarios, no existiendo posibilidad de ser destinado a vivienda.

Por tanto, no es de aplicación la excepción señalada en el Real Decreto Legislativo 7/2015, en su artículo 18, punto 1 b) *...La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.*

IV. Conveniencia de la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento municipal.

El Sector S-12 "Variante Norte I" presenta unas características muy específicas, y que son:

La totalidad de los terrenos son de un solo propietario, cuyo interés en el desarrollo urbanístico del Sector S-12 es la implantación en él, de un centro comercial. Dándose la circunstancia de que para ello necesita de la totalidad de la superficie privada con uso servicios-terciarios resultante de la ordenación del Plan Parcial del Sector S-12.

Los terrenos donde el Ayuntamiento de Calahorra podría materializar el aprovechamiento que le corresponde por la cesión del 10% del de la unidad, no constituiría una parcela independiente, dado que no alcanza las determinaciones de parcela mínima, tal como se justifica en el Informe de valoración pericial.

Por lo expuesto hay que concluir que es conveniente la sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento del Sector S-12 "Variante Norte I" correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, por su compensación económica.

V. Valoración del aprovechamiento municipal.

La valoración del terreno ya urbanizado donde poder ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector S-12 "Variante Norte I" correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, se ha determinado en

el adjunto Informe de Valoración pericial, suscrito por el arquitecto Don Jesús M^a Gil-Alfás Madorrán. **(ANEXO I)**

Se cumple con ello con lo dispuesto en la Ley 5/2006 LOTUR, en su artículo 116, punto 2, donde dice: *“Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.”*

Tal como concluye el mencionado Informe de Valoración pericial, la valoración del aprovechamiento municipal en el Sector S-12 “Variante Norte I” asciende a la cantidad de 184.752,45 €, Ciento ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y dos euros con cuarenta y cinco céntimos.

VI. Competencias en que se fundamenta la actuación de las partes.

El Ayuntamiento en virtud de las competencias y potestades en materia de ordenación territorial y urbanística atribuidas por los artículos 7, 114 y siguientes de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, así como el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por su parte, la sociedad CANTERAS DE EJEJA, S.L. goza de personalidad jurídica propia, así como plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines y patrimonio propio.

MANIFIESTAN

Que es deseo de ambas partes la suscripción del presente Convenio Urbanístico de Gestión, con el fin de justificar el cumplimiento del orden normativo, y establecer las condiciones de sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento del Sector S-12 “Variante Norte I” correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, por su compensación económica.

Por lo que ambos intervinientes suscriben el presente Convenio urbanístico de gestión, de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Objeto del Convenio.

El presente Convenio Urbanístico de Gestión tiene por objeto regular las condiciones de la sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento del Sector S-12 “Variante Norte I” correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, por su compensación económica.

Segunda. Valor de aprovechamiento municipal.

Ambas partes dan su conformidad a la valoración del terreno ya urbanizado donde poder ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector S-12 "Variante Norte I" correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, en la cantidad de 184.752,45 €, Ciento ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y dos euros con cuarenta y cinco céntimos.

Tercera. Bases de actuación (obligaciones de las partes).

Las partes se comprometen a desarrollar coordinadamente, en la esfera de sus respectivas competencias, las actuaciones necesarias para el eficaz cumplimiento de lo acordado en el presente Convenio, y en concreto:

CANTERAS DE EJEJA, S.L. se compromete a:

El pago al Ayuntamiento de Calahorra de la cantidad de 184.752,45 €, Ciento ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y dos euros con cuarenta y cinco céntimos, tras la aprobación del presente Convenio urbanístico de gestión, en el momento en que sea requerido para ello por el Ayuntamiento de Calahorra, y en todo caso de forma previa a la publicación en el BOR de la Aprobación del Proyecto de Compensación del Sector S-12 "Variante Norte I".

Previamente a la aprobación del presente Convenio urbanístico de gestión, Canteras de Ejeja SL garantizará el pago mediante el depósito del importe en las arcas municipales.

EL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA se compromete a:

Tras la Aprobación definitiva del presente Convenio urbanístico de gestión, a la aprobación del Proyecto de Compensación del Sector S-12 "Variante Norte I" el cual contempla que el aprovechamiento del 10% correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra sea sustituido por la compensación económica señalada en el punto anterior.

Cuarta. - Vigencia y duración.

El presente Convenio adquirirá vigencia desde la fecha de su firma y tendrá una duración de un año. Su vigencia finalizará, salvo extinción por acuerdo entre las partes o por incumplimiento del mismo, una vez ejecutadas las actuaciones previstas en el Convenio.

Si la ejecución de las actuaciones que se recogen en el presente Convenio requiere de un periodo superior de tiempo, las partes se comprometen a tramitar, con suficiente antelación al fin de dicha vigencia, su prórroga expresa, por un periodo adicional de hasta cuatro años.

La modificación de los términos del presente Convenio y/o las prórrogas de su vigencia requerirán el acuerdo unánime de las partes mediante la suscripción de la correspondiente adenda modificativa.

De conformidad con lo previsto en el art. 117 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, el acuerdo de aprobación del presente Convenio urbanístico se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja, tras su firma por el Ayuntamiento, identificando a sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados, y se inscribirá en el Registro de Convenios del Ayuntamiento de Calahorra.

Quinta. - Régimen jurídico.

El presente Convenio tiene naturaleza jurídica administrativa, conforme a los artículos 114 de la LOTUR y 61 del TRLSRU, y se enmarca dentro de los Convenios urbanísticos de gestión previstos en el artículo 116 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja.

Las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en la interpretación y desarrollo de este Convenio serán dirimidas en la jurisdicción Contencioso-administrativa.

Y para que conste, y en prueba de conformidad, se suscribe el presente documento, en el lugar y fecha arriba indicados.

ANEXOS:

Otros documentos	ANEXO I - INFORME VALORACION PERICIAL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL SECTOR S-12 VARIANTE NORTE I.pdf	13530445050255341047
------------------	---	----------------------

Por Canteras de Egea S. L.