
CONVENIO

CONVENIO URBANISTICO DE GESTION PARA LA MONETARIZACION DEL APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA EN LA UE-4-E "BERBES" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

En Calahorra, a 13 de mayo de 2021.

REUNIDOS

De una parte:

EL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA, representado por D^a. ELISA GARRIDO JIMÉNEZ, Alcaldesa-Presidenta, debidamente facultada para este acto, según acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 10 de mayo de 2.021.

De la otra:

D. JOSÉ IGNACIO MARTÍNEZ VILLOSLADA, mayor de edad, con DNI nº 16531156K, con domicilio a efectos del presente contrato en Calahorra (La Rioja), Plaza Maestro Arroyo, nº 2, bajo.

INTERVIENEN

D^a Elisa Garrido Jiménez, como Alcaldesa-Presidenta en representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA.

D. José Ignacio Martínez Villoslada, como Administrador Único, en representación de la mercantil LUIS MARTINEZ BENITO, SA, domiciliada en Calahorra (La Rioja), Plaza Maestro Arroyo, nº 2, bajo, CIF nº A26023606, con facultades que resultan de escritura pública otorgada ante el Notario de Calahorra, D. Miguel Ángel Estébanez López, el día 24 de marzo de 2.015, nº 593 de Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de La Rioja al tomo 638, folio, hoja LO-2100, inscripción 35^a, según bastanteo efectuado por la Sra. Secretaria General del Ayuntamiento de Calahorra.

Ambos mayores de edad y con plena capacidad de obrar.

Los comparecientes, según intervienen, se reconocen recíprocamente capacidad para suscribir el presente convenio y,

EXPONEN

I.- Que la mercantil LUIS MARTINEZ BENITO, SA es dueña del pleno dominio de todos los terrenos privados de la unidad de ejecución UE-4-E “Berbés” del vigente Plan General Municipal (anterior UE-8 “Berbés” del Plan General Municipal de 2.007); sin perjuicio del aprovechamiento urbanístico que debe cederse al Ayuntamiento conforme establece la legislación urbanística aplicable.

II.- Que, en lo concerniente al presente convenio debe tenerse en cuenta, como antecedente, la Resolución de fecha 27 de noviembre de 2.020 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, publicada en el Boletín Oficial de La Rioja nº 169 de fecha 16 de diciembre de 2020, que aprueba definitivamente una modificación puntual del PGM circunscrita a la unidad de ejecución UE-4-E “Berbés” del vigente Plan General Municipal (anterior UE-8 “Berbés” del Plan General Municipal de 2.007), estableciendo una nueva ordenación urbanística en esta unidad.

Este convenio fija los términos y condiciones de la monetarización del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra en la unidad de ejecución UE-4-E “Berbés” del vigente Plan General Municipal, por razón de la cesión obligatoria y gratuita que establece la legislación urbanística aplicable.

III.- Que la nueva ordenación urbanística de la unidad de ejecución UE-4-E “Berbés” es incompatible con las parcelas que resultaron del Proyecto de Compensación de esta unidad que se aprobó por Resolución de la Alcaldía de fecha 12 de marzo de 2.019 (B.O.R. núm. 34 de 20 de marzo de 2.019), por lo que resulta necesario modificar ese proyecto de compensación para ajustarlo a la nueva ordenación, sin que ello signifique alterar ni menoscabar los derechos correspondientes al Ayuntamiento de Calahorra.

IV.- Que el planeamiento vigente no prevé reserva alguna de vivienda protegida para esta unidad de ejecución:

- No se establece tal reserva en las normas urbanísticas municipales reguladoras del “Ensanche intensivo” de suelo urbano que incluye esta unidad de ejecución.
- No se establecía en la ordenación urbanística de la unidad de ejecución anterior, ni en la aprobada definitivamente en noviembre de 2.020.
- No resulta de aplicación el artículo 69 de la LOTUR al tratarse de una unidad de ejecución en suelo urbano.

V.- Que, dada la nueva configuración parcelaria de esta unidad, que contempla una sola parcela edificable, se agilizará su desarrollo y ejecución por el propietario único de la misma monetarizando el 10% de cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra.

VI.- Que, LUIS MARTINEZ BENITO, SA, propone el presente convenio urbanístico de gestión al amparo del artículo 116 de la LOTUR, para cumplir el deber legal de cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución UE-4-E “Berbés” del vigente PGM mediante el

pago de cantidad sustitutoria en metálico; se une a este convenio la valoración pericial exigida por la ley urbanística.

VII.- Que, expuesto cuanto antecede, ambas partes, LUIS MARTINEZ BENITO, SA y el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra formalizan y suscriben el presente **CONVENIO DE GESTIÓN** con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera: Constituye el objeto de este convenio de gestión la determinación de los términos y condiciones de la gestión y ejecución de la unidad de ejecución UE-4-E "Berbés" del vigente PGM; la regulación de los compromisos que, en consecuencia, adquiere LUIS MARTINEZ BENITO, SA como propietario único de la unidad; y, en particular, la sustitución del 10% del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal por una cantidad en metálico.

Segunda: LUIS MARTINEZ BENITO, SA asume la actividad de ejecución de la UE-4-E "Berbés", con todas sus cargas y beneficios. Así, en el plazo máximo de tres meses a contar de la aprobación definitiva de este convenio, LUIS MARTINEZ BENITO, SA se obliga a:

- Presentar ante el Ayuntamiento, para su tramitación y aprobación, el documento de modificación del proyecto de compensación que adecúe las parcelas a la ordenación establecida por la modificación puntual reseñada en el expositivo de este convenio.
- Presentar ante el Ayuntamiento, para su tramitación y aprobación, el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución.

Tercera: El Ayuntamiento de Calahorra, en su condición de Administración actuante, se compromete a tramitar y, si procede por ajustarse a derecho y a este convenio, aprobar los documentos relacionados en la estipulación precedente con la mayor prontitud que permitan la legislación y normativa aplicables.

Cuarta: Una vez aprobados definitivamente la modificación del proyecto de compensación y el proyecto de urbanización, LUIS MARTINEZ BENITO, SA deberá comenzar la ejecución material de las obras de urbanización en el plazo máximo de tres meses contado desde la fecha de su aprobación definitiva.

Quinta: LUIS MARTINEZ BENITO, SA actuará bajo control del Ayuntamiento de Calahorra en todo lo relativo a la realización de la obra urbanizadora.

Sexta: Debido a la nueva ordenación urbanística establecida por la modificación puntual aprobada, que contempla una sola pastilla edificable, teniendo esta unidad de ejecución un único propietario, y considerando más conveniente que se lleve a efecto una edificación homogénea en la unidad de

ejecución que le de mayor sentido arquitectónico y se integre mejor en la malla urbana, además de para agilizar su desarrollo, LUIS MARTINEZ BENITO, SA y el Ayuntamiento de Calahorra convienen sustituir el aprovechamiento de la UE-4-E "Berbés", correspondiente al Ayuntamiento, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, conforme a lo establecido en el artículo 116.2 de la LOTUR. A tal efecto, se acompaña con este convenio la pertinente valoración pericial, que se le une y forma parte del mismo, ascendiendo a la cantidad de CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS Y NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (108.545,99€). **ANEXO I**

La sustitución del 10% del aprovechamiento mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico se incluirá en el documento de modificación del Proyecto de Compensación, en la cuantía de la valoración pericial.

Séptima: El pago del importe determinado en la valoración pericial deberá realizarse por LUIS MARTINEZ BENITO, SA al Ayuntamiento de Calahorra con anterioridad a que adquiera firmeza el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del Proyecto de Compensación.

Previamente a la aprobación del presente convenio, y como requisito necesario para dicha aprobación, LUIS MARTINEZ BENITO, SA garantizará dicho pago mediante la entrega al Ayuntamiento de un aval bancario solidario, a primer requerimiento y con renuncia a los beneficios de excusión, división y orden, o mediante depósito del importe de sustitución en las arcas municipales. El Ayuntamiento incautará y ejecutará el aval, o incautará el depósito dinerario realizado, si llegada la fecha del pago sustitutivo del aprovechamiento LUIS MARTINEZ BENITO, SA no cumpliera dicha obligación de pago.

La garantía será devuelta por el Ayuntamiento tan pronto como se realice el pago sustitutivo del aprovechamiento o si no llegare a aprobarse este convenio, por causas no imputables a LUIS MARTINEZ BENITO, SA.

La cantidad sustitutoria tendrá el destino previsto en la ley urbanística aplicable.

Octava: LUIS MARTINEZ BENITO, SA será directamente responsable ante el Ayuntamiento de la urbanización completa de la unidad de ejecución.

Los efectos y vigencia del presente convenio quedan condicionados a su aprobación por el Ayuntamiento, obligándose éste a su tramitación conforme al artículo 117 de la LOTUR.

Una vez aprobado, el presente convenio se mantendrá vigente hasta la total realización de las obligaciones en él contenidas, con un plazo máximo de cuatro años desde su aprobación.

Novena: El incumplimiento por LUIS MARTINEZ BENITO, SA de las obligaciones que asume en virtud del presente convenio facultará al Ayuntamiento para darlo por resuelto.

Décima: Los terrenos de propiedad privada de la unidad de ejecución UE-4-E "Berbés" quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación, lo que se hará constar en documento de modificación del Proyecto de Compensación que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Undécima: Este convenio de gestión tiene naturaleza administrativa, sometiéndose las partes a la jurisdicción contencioso-administrativa para solución de las posibles diferencias o conflictos que pudieren resultar de su interpretación y cumplimiento.

Lo que en prueba de conformidad firman ante mí, la Secretaria General, que doy fe en la fecha y lugar expresados en el encabezamiento.

ANEXOS:

Otros documentos	ANEXO I - INFORME VALORACION PERICIAL.pdf	13530445241637510012
------------------	-------------------------------------------	----------------------

POR LUIS MARTINEZ BENITO S. A.