Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1 23680 Alcalá la Real (Jaén) - Tlf. 953 58 00 00 - Fax 953 58 22 27 - E-Mail alcalalareal@alcalalareal.es

Expte. U-1151/05.

DON IVAN GONZALEZ GONZALEZ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

***CERTIFICO*: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día trece de febrero de 2007, adoptó, entre otros, el acuerdo que literalmente transcrito del borrador del acta de la sesión en su parte dispositiva, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de ésta, dice: ----------**

<<3.- APROBACION CONVENIO URBANISTICO DE COLABORACION PARA LA GESTION DEL SECTOR 1 DEL PGOU/05 (expte. U-1151/05).-

Sometido el asunto a votación, el Pleno, por unanimidad de sus miembros presentes acuerda:

Visto el expediente administrativo tramitado para la aprobación del convenio urbanístico de colaboración entre este Ayuntamiento y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, para la gestión y ejecución urbanística de la actuación Plan Parcial Sector-1 Mota Norte, suelo urbanizable de uso residencial por el sistema de cooperación.

Resultando que, en virtud de acuerdo plenario, de fecha 10 de octubre de 2006, se ha sometido a información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 260, de 11 de noviembre de 2006, y nº 277, de 2 de diciembre de 2006 (corrección de errores), así como en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, habiéndose presentado un escrito de alegaciones por D. Rafael Ceballos Atienza.

Considerando los informes jurídico, de fecha 11 de enero de 2007, y económico, de 8 de febrero de 2007, desestimatorio de la alegación en cuanto a la fijación de los gastos de gestión del sistema en el 7 % de los gastos previstos para urbanización.

Considerando lo dispuesto en el artículo 6.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, artículo 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículos 30.2.4ª, 41.3, 90.2,c), 92, 95 y 123 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

PRIMERO.- Aprobar el Convenio Urbanístico de colaboración entre este Ayuntamiento y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, para la gestión y ejecución urbanística de la actuación Plan Parcial Sector-1 Mota Norte, suelo urbanizable de uso residencial por el sistema de cooperación, que estará vigente hasta el completo desarrollo y ejecución de esta Unidad, según la cláusula octava de este convenio, constituyendo el objeto de este convenio establecer las bases de colaboración entre este Ayuntamiento y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía que permitan la ordenación urbanística pormenorizada del sector de suelo urbanizable Sector-1 Mota Norte actuando a iniciativa pública, así como la posterior ejecución de las determinaciones del planeamiento de desarrollo que se apruebe mediante gestión pública y actuando conforme a las reglas del sistema de cooperación en su modalidad de gestión pública.

SEGUNDO.- Depositese copia de este acuerdo, junto con el Convenio, en el Registro de Convenios Urbanísticos de conformidad con lo dispuesto en el art. 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERO.- Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de conformidad con lo establecido en el citado artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.>>----------

Y para que conste, expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alcalá la Real a dieciséis de febrero de dos mil siete.

Vº Bº

EL ALCALDE

ALCALDIA

SECRETARIA

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL (JAEN) Y LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA, PARA LA GESTION Y EJECUCIÓN URBANISTICA DE LA ACTUACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR-1 MOTA NORTE , SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL POR EL SISTEMA DE COOPERACION.

En Alcalá la Real a 15 de febrero de 2007.-

REUNIDOS

De una parte, Don MANUEL LEÓN LÓPEZ, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá la Real , exceptuado de reseñar sus circunstancias personales por razón de su cargo.

De otra parte, D. Manuel López Jiménez, Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía,

INTERVIENEN

DON MANUEL LEÓN LÓPEZ , en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real, facultado para este acto en virtud de Acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2007 según resulta del certificado expedido por la Secretaría de dicho Ayuntamiento que se incorpora como anexo del presente Convenio .-

DON MANUEL LÓPEZ JIMÉNEZ, en nombre y representación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA); encontrándose especialmente facultado para este acto por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 26 de Julio de 2.005.-

Ambas partes se reconocen mutuamente, en la calidad con que intervienen, con capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio y, a tal efecto,

MANIFIESTAN

I.- El Ayuntamiento de Alcalá la Real tiene como uno de sus objetivos prioritarios satisfacer el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada garantizado por el art. 47 de la Constitución Española (en adelante C.E.), fomentando a tal fin la ejecución en el municipio de viviendas sometidas a regímenes de protección pública a las que puedan acceder aquellos vecinos con rentas menos favorecidas.

Constituye, asimismo, objetivo prioritario del referido Ayuntamiento dar cumplimiento a la programación de actuaciones contempladas por el planeamiento general, garantizando a los vecinos, según previsión del art. 45 CE, el disfrute de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la personalidad y la mejora de la calidad de vida urbana que conlleva la ejecución de las dotaciones e infraestructuras contempladas por el Plan.

II.-La Empresa Pública de Suelo de Andalucía, creada por Decreto 262/85 de 18 de Diciembre, es una entidad de derecho público adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, entre cuyos fines se encuentra el de llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los

planes de urbanismo por parte de la comunidad autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios. En concreto, conforme al artículo 5 de sus Estatutos, aprobados por Decreto 113/1991, de 21 de mayo, la Empresa Pública de Suelo de Andalucia tiene entre sus funciones:

- La gestión urbanística en ejecución de planes, propios o asumidos como tales, mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanistica.

- La redacción de los estudios, planes y proyectos urbanísticos que deban desarrollarse directamente por la Entidad o bien con su cooperación.

- La redacción y ejecución de proyectos de urbanización que afecten a las actividades a cargo de EPSA o en las que ésta coopere con otras Entidades Públicas o participe promoviendo las iniciativas privadas.

III.-Que el Ayuntamiento de Alcalá la Real viene desarrollando, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, las labores necesarias para la formación y aprobación del Plan General del municipio, cuya revisión fue aprobada de forma definitiva en fecha 12 de Julio de 2.005 (BOJA número 46 de fecha 9 de Marzo de 2.006).-

IV.- Que el planeamiento general vigente en el municipio de Alcalá la Real delimita la unidad de ejecución denominada SECTOR-1 MOTA NORTE, mediante Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (RPGOU) aprobada en fecha 12 de Julio de 2.005 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de (BOJA número 46 de fecha 9 de Marzo de 2.006), cuyas determinaciones, ámbito de desarrollo y demás características son:

- CLASIFICACION: Suelo Urbanizable Sectorizado
- CALIFICACION: Residencial. Iniciativa pública
- SUPERFICIE: 107.305 m2s
- EDIFICABILIDAD: 72.300 m2/m2
- NÚMERO VIVIENDAS: 575
- SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación

Se adjunta ficha de planeamiento del Plan General y plano expresivo de la delimitación.

V.- Que el Ayuntamiento de Alcalá la Real, en aras el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento, así como de los intereses generales concretados, en lo que aquí interesa, en posibilitar el acceso a la vivienda a aquellos vecinos con rentas menos favorecidas y en los plazos más breves, estima que es deseable que el planeamiento urbanístico parcial que venga a desarrollar el Sector 1-Mota Norte sea redactado a iniciativa pública, así como que la unidad de ejecución o unidades de ejecución que se delimiten sean desarrolladas por el Sistema de Cooperación gestionado éste de modo directo. Ello, dada la relevancia de tales Sectores para el desarrollo urbanístico de la ciudad y considerando que el carácter público del Sistema de Cooperación y su gestión directa garantizan el logro de los objetivos y fines del planeamiento en los plazos adecuados mediante la presencia de la Administración en la gestión y ejecución de aquél y, en definitiva, la satisfacción de los derechos constitucionales anteriormente referidos.

VI.- Que los artículos 123.1.B).a) y 90.2.c) LOUA prevén que la gestión directa del Sistema de Cooperación pueda instrumentarse mediante la suscripción de convenios de colaboración con entidades

públicas, por lo que Ayuntamiento de Alcalá la Real para el mejor cumplimiento de los fines que tiene encomendados, está interesado en la futura gestión y ejecución del referido Plan General mediante la suscripción de un convenio con la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

Por consiguiente, de conformidad con lo expuesto, en uso de lo establecido en el artículo 6.4 LRJPAC, artículo 57 LRBRL y los artículos 30, 90.2.c, 95 y 123.1.B).a) LOUA, y con el fin de desarrollar el Sector de suelo urbanizable anteriormente señalado, las partes suscriben el presente convenio interadministrativo de colaboración que, por las materias a que afecta, constituye un convenio urbanístico mixto de planeamiento y gestión, de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.-

Es objeto del presente convenio establecer las bases de colaboración entre el Ayuntamiento de Alcalá la Real y la Empresa Pública del Suelo de Andalucía que permitan la ordenación urbanística pormenorizada del sector de suelo urbanizable **SECTOR-1-MOTA NORTE** actuando a iniciativa pública, así como la posterior ejecución de las determinaciones del planeamiento de desarrollo que se apruebe mediante gestión pública y actuando conforme a las reglas del sistema de cooperación en su modalidad de gestión directa.

SEGUNDA.- INTERVENCIÓN Y OBLIGACIONES QUE ASUME DE LA EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO DE ANDALUCÍA

El Ayuntamiento de Alcalá la Real, por el presente convenio, encarga a la Empresa Pública del Suelo de Andalucía el desarrollo de las tareas técnicas y materiales necesarias para el logro del objeto del convenio, a cuyos efectos, esta última, asumiendo el encargo que le hace el Ayuntamiento y por cuenta de éste, llevará a cabo todos los trabajos y actividades necesarias para el desarrollo, gestión y ejecución urbanística del **SECTOR-1-MOTA NORTE** y, en su caso, unidades de ejecución que en tales ámbitos se delimiten.

A tal efecto, a título enunciativo y no limitativo, dicha Empresa Pública de Suelo de Andalucía sume las siguientes obligaciones:

1. Redacción o, en su caso, contratación de la redacción del Planes Parciales que desarrolle el sector o subrogación por en las obligaciones de pago si éste lo contratara el Ayuntamiento de Alcalá la Real.-

2. Redacción o, en su caso, contratación de la redacción de los Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización que se hagan necesarios para la ejecución del planeamiento en el seno de las unidades de ejecución que se delimiten, así como los estudios sectoriales, informes y demás proyectos que fueren necesarios.

3. Contratación de las obras de urbanización contempladas en los Proyectos de Urbanización que se aprueben, así como dirección y control de su ejecución hasta la recepción de las mismas por la administración actuante.

4. Control de calidad, por sí o por tercero, de las obras de urbanización que se ejecuten.

5. Desarrollar las labores encomendadas en coordinación y colaboración con las Autoridades y Servicios Técnicos Municipales, rindiendo cuentas de las tareas que se desempeñan, de

las gestiones desarrolladas y de las obras ejecutadas ante el Ayuntamiento. Todo ello en el marco de la Comisión de Seguimiento a que se refiere la estipulación novena del presente convenio.

6. Asumir los costes de urbanización correspondientes a los propietarios a los que se aplique el régimen de reparcelación forzosa por aportación, a cambio de ser adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación de parcelas resultantes en correspondencia con los costes de urbanización asumidos.

TERCERA.- OBLIGACIONES QUE ASUME EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

El Ayuntamiento de Alcalá la Real, por el presente convenio, asume las obligaciones que siguen:

1. Impulso de la tramitación administrativa del Planeamiento Parcial aprobando el mismo, de modo que sus determinaciones bien vengan a ratificar la unidad de ejecución a desarrollar por cooperación previstas por el planeamiento general, o bien a delimitar otras a desarrollar igualmente por el sistema de cooperación.

2. Gestión de la actividad administrativa de ejecución de modo público, asumiendo el Ayuntamiento la actividad de ejecución mediante el sistema de cooperación gestionado éste por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de modo directo conforme a la previsión del art. 123.1.B. a) LOUA (en su redacción dada por Ley de Medidas) y de conformidad con lo estipulado en el presente convenio urbanístico.-

3. A requerir de los propietarios de terrenos afectados las cuotas o derramas necesarias para hacer frente a los gastos de urbanización poniendo en su conocimiento la necesidad de optar por su abono en metálico o en especie en los términos que resultan del art. 123.2 LOUA. Los referidos gastos quedarán integrados por aquellos previstos por el art. 113 LOUA y preceptos concordantes del RGU y, en desarrollo de éstos, por el planeamiento. Los gastos de gestión del sistema, que como partida integrante de los gastos de urbanización contempla el art. 113.1.f LOUA, se determinan en un **10%** de los costes totales de urbanización; tal porcentaje habrá de incrementarse por aplicación del IVA correspondiente. De los costes de gestión reseñados EPSA percibirá un **7%** como contraprestación a las distintas actividades que debe desarrollar y el Ayuntamiento de Alcalá la Real el **3%** restante en pago de la gestión que realiza de forma directa.

4. Al pago a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la totalidad de los gastos de urbanización que ésta haya asumido y que, en los términos previstos en las estipulaciones Quinta y Sexta, deben sufragar los propietarios a los que no sea de aplicación el régimen de reparcelación con aportación.

5. A inscribir en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación con carácter previo a la licitación de las obras de urbanización, el cual deberá transmitir a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía las parcelas resultantes que le correspondan por los gastos de urbanización que asuma respecto de los propietarios a quienes se aplique el régimen de Reparcelación con aportación, sea ésta forzosa o voluntaria. Asimismo, este Proyecto de Reparcelación deberá afectar con carga real las fincas resultantes al pago de los costes de urbanización.

CUARTA.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Para el desarrollo, gestión y ejecución de la actuación convenida, las partes pactan el siguiente calendario respecto del sector objeto del convenio. Tal periodificación de los trabajos habrá de ajustarse, en todo caso, a las necesidades de programación y, en su caso, en función de las distintas unidades de ejecución que se delimiten.

- En el plazo de **6 meses** a contar desde la **aprobación del presente convenio de colaboración por el Ayuntamiento pleno** del presente documento, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía presentará al Ayuntamiento el Proyecto de Plan Parcial de la actuación para su tramitación municipal.

- En el plazo de **6 meses** desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía presentará al Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación de la actuación para su tramitación municipal.

- En el plazo de **6 meses** desde la aprobación definitiva del Plan Parcial , la Empresa Pública de Suelo de Andalucía presentará al Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización de la actuación para su tramitación municipal.

- En el plazo de **6 meses** desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, procederá a licitar la contratación de las obras de urbanización.

Adjudicadas las obras de urbanización, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía asumirá su gestión así como la dirección y control de las mismas hasta su terminación y recepción por la administración actuante, la cual se llevará a efecto en unidad de acto con la recepción al contratista.

QUINTA.- ABONO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS

Una vez suscrito el presente convenio, adquirida por éste eficacia, y aprobado el planeamiento parcial respecto del sector de modo que quede establecido el sistema de cooperación, el Ayuntamiento habrá de requerir a los propietarios de terrenos conforme al art. 123.2 LOUA a los efectos de que opten expresamente por el abono de los gastos de urbanización (y por tanto también los gastos de gestión que los integran), bien en metálico, bien mediante aportación de aprovechamiento lucrativo en aplicación del régimen de aportación forzosa regulado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de forma que:

A) Respecto de los propietarios que hubiesen optado por el pago de los gastos de urbanización y gestión en metálico, se procederá de la siguiente forma:

- El Ayuntamiento exigirá a los propietarios el pago de los costes de urbanización en los términos dispuestos por los arts. 124.a) LOUA y 189 RGU, procediendo en todo caso en vía de apremio respecto de los impagados. En todo caso, los requerimientos de pago habrán de llevarse a efecto en el plazo de un mes a contar desde las facturaciones de los gastos ejecutados previstas en la estipulación sexta.

- El impago a la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, o la demora en el mismo, dará lugar a que el Ayuntamiento indemnice a dicha Empresa Pública por los perjuicios causados.

- En esta indemnización se incluirán los costes financieros que a EPSA se ocasionen por sufragar inicialmente los costes de la actuación y en tanto que el Ayuntamiento de Alcalá la Real los reintegre a EPSA. La cuantía de dichos costes financieros se establece en el Euribor trimestral más 0,10

puntos, sobre las facturas emitidas por EPSA por dicha actuación pendientes de abonar (base imponible, incluido honorarios de gestión, incrementados por aplicación del IVA al tipo vigente).

Las cantidades a recaudar, bien en vía voluntaria, bien por la vía de apremio, se ingresarán directamente por los obligados al pago en la respectiva cuenta de ingresos que se abra expresamente por el Ayuntamiento a los efectos de quedar afectados los mismos a los costes de la unidad de ejecución y hacer frente a los gastos que presente EPSA para su cobro como consecuencia de su intervención como Empresa Urbanizadora en esta Unidad de Ejecución.

B) Respecto de los propietarios a los que se aplique el régimen de reparcelación forzosa con aportación (bien porque opten por esta modalidad de pago, bien porque no opten, o, en último caso, porque exista incumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema), será la Empresa Pública de Suelo de Andalucía quien asuma los costes de urbanización que les correspondan a cambio de ser adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación de parcelas resultantes por un valor igual al de los costes de urbanización asumidos.

A estos efectos, la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en la aplicación del régimen de pago en especie mediante aportación forzosa o voluntaria se efectuará en base a un módulo de compensación de gastos de urbanización que se calcule en el Proyecto de Reparcelación tomando como base para ello los gastos totales que resulten de la cuenta de liquidación provisional y la valoración de la unidad de aprovechamiento que el propio Proyecto contemple, de modo que la aportación de aprovechamiento que corresponda a los titulares de suelo se corresponda económicamente con los costes de urbanización que deje de abonar. Y ello, sin perjuicio de los acuerdos a que dicha Empresa Pública pueda llegar con los propietarios del Sector o unidad de ejecución a desarrollar.

SEXTA.- PAGOS A LA EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO DE ANDALUCÍA DE LOS COSTES ASUMIDOS

La Empresa Pública del Suelo de Andalucia facturará al Ayuntamiento mensualmente los gastos ejecutados en la actuación, los cuales incluyen los correspondientes gastos de gestión, con aplicación del IVA correspondiente; ello con independencia de los pagos que efectivamente realicen los propietarios.

Respecto de los propietarios a los que se aplique el régimen de aportación forzosa, será de aplicación lo dispuesto en la estipulación anterior.

El Ayuntamiento se obliga a pagar cada factura dentro del plazo máximo de los 30 días naturales siguientes a contar desde la presentación de la misma.

SÉPTIMA.- DEPÓSITO E INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

El Ayuntamiento de Alcalá la Real se obliga a tramitar y aprobar el presente convenio, así como a su posterior inscripción, depósito y publicación, en los términos previstos por la normativa de aplicación, si fuera de aplicación de forma específica al presente convenio.

SÉPTIMA.- DEPÓSITO E INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

El Ayuntamiento de Alcalá la Real se obliga a tramitar y aprobar el presente convenio, así como a su posterior inscripción, depósito y publicación, en los términos previstos por la normativa de aplicación, si fuera de aplicación de forma específica al presente convenio.

OCTAVA.- VIGENCIA Y EFICACIA DEL CONVENIO

La vigencia y eficacia del presente Convenio queda sometida a las siguientes condiciones suspensivas:

A su aprobación por el órgano competente de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

Una vez que el convenio sea plenamente eficaz tendrá la duración necesaria hasta el completo desarrollo y ejecución de esta Unidad, de manera que se extinguirá y liquidará una vez estén totalmente terminadas las obras de urbanización e inscritas de forma definitiva y firme las parcelas resultantes.-

NOVENA.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

Para el seguimiento y control de las actuaciones previstas en el presente documento, se constituirá una Comisión de Seguimiento de integración paritaria entre el Ayuntamiento de Alcalá la Real y la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, siendo Presidente el Alcalde-Presidente o persona en quién delegue y Secretario, el Licenciado en Derecho que designe EPSA.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, para que conste y surta los efectos oportunos, las partes firman el presente Convenio por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

POR EL AYUNTAMIENTO
DE ALCALA LA REAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA LA REAL - JAEN

Fdo. Manuel León López
Alcalde del Ayuntamiento.-

POR LA EMPRESA PUBLICA
DE SUELO DE ANDALUCIA

Fdo: D. Manuel López Jiménez
Delegado Provincial de la C.O.P.T.