Expte. U-1271/06 Expediente

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 doce de junio de 2008, 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:** ----------

<<7.- APROBACIÓN CONVENIO URBANÍSTICO DE COLABORACIÓN PARA LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4 "CONSOLACIÓN" DEL PGOU/05 (expte. U-1271/06).-

Sometido el asunto a votación, el Pleno por dieciocho votos a favor (PSOE Y PP), una abstención (PA) y la abstención legal del Sr. Aguilera Peñalver (PP), 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, de fecha 17 de diciembre de 2007, relativo al desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución U.E.-4 (Consolación) por el sistema de cooperación.

Resultando que, en virtud de acuerdo plenario, de fecha 14 de febrero de 2008, se ha sometido a información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 60, de 13 de marzo de 2008, así como en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, habiéndose presentado un escrito de alegaciones por Dª. Concepción Contreras Olmo y otros.

Considerando el informe jurídico, de fecha 13 de mayo de 2008, emitido por el Jefe del Área de Contratación y Urbanismo respecto a la alegación presentada por Dª. Concepción Contreras Olmo y otros.

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.- Desestimar la alegación presentada por Dª Concepción Contreras Olmo y otros, a la vista del informe jurídico de fecha 13 de mayo de 2008.

SEGUNDO.- Aprobar el Convenio Urbanístico de colaboración entre este Ayuntamiento y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, relativo al desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución U.E.-4 (Consolación) por el sistema de cooperación, de fecha 17 de diciembre de 2007, 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, a iniciativa pública, de la Unidad de Ejecución UE-4. "Consolación", y su posterior ejecución conforme a las reglas del Sistema de Cooperación en su modalidad de gestión directa.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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 de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, en Alcalá la Real a diecisiete de junio de dos mil ocho.

Vº Bº

LA ALCALDESA

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA Y EL ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCALA LA REAL RELATIVO AL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-4 POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

En Alcalá la Real, a 17 de diciembre de 2007

REUNIDOS

De una parte, Dª Elena Víboras Jiménez Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real en representación de esta entidad local

De otra parte Dª Concepción Gutiérrez del Castillo, Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

INTERVIENEN

La primera en nombre y representación del Ilustrísimo Ayuntamiento de Alcalá la Real (en adelante Ayuntamiento), facultado para este acto por la legislación vigente en materia de Régimen Local.

Y la segunda, en su calidad de Presidenta del Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

EXPONEN

I.- El Ayuntamiento de **Alcalá la Real** tiene entre sus objetivos prioritarios satisfacer el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada garantizado por el artículo 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 artículo 45 C.E., 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 fue constituida por Decreto 262/1985, 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 Andalucía 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 urbanística.
- 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 Empresa Pública de Suelo de Andalucía o en las que ésta coopere con otras Entidades Públicas o participe promoviendo las iniciativas privadas.

III.- El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real delimita un Sector de suelo urbano, al que identifica como **UE-4. denominación CONSOLACIÓN**, siendo un área que necesita ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en la legislación urbanística. Las determinaciones del planeamiento general relativas al área se recogen en la ficha de la unidad de ejecución integrante del Plan General, que se incorporan como anexo al presente convenio dejando constancia aquí de las siguientes determinaciones básicas:

- Clasificación: SUELO URBANO
- Sistema de Actuación: Cooperación.
- Iniciativa: pública.
- Superficie: 4.333 m^2 s
- Edificabilidad: 4.333 m^2 t
- Coeficiente de edificabilidad: 1 m^2 t / m^2 s
- Instrumentos de desarrollo de la UE : PERI y Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Aprovechamiento (UA): 4.333
- Cesión aprovechamiento (UA): 433,3
- Dotaciones mínimas: 1.403 m^2 a distribuir entre Zona Verde y equipamiento y servicios.

IV.- Que el Ayuntamiento de Alcalá la Real, para 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 que venga a desarrollar la Unidad de Ejecución sea redactado a iniciativa pública, siendo 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.

V.- 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 de 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

El presente convenio tiene por objeto establecer las bases de colaboración entre el Ayuntamiento de Alcalá la Real y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía que permitan la ordenación urbanística pormenorizada, a iniciativa pública, de la **Unidad de Ejecución UE-4. "CONSOLACIÓN"**, y su posterior ejecución conforme a las reglas del Sistema de Cooperación en su modalidad de gestión directa.

SEGUNDA.- Intervención y obligaciones que asume la Empresa Pública de Suelo de Andalucía

En virtud de este convenio, el Ayuntamiento de Alcalá la Real encarga a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía el desarrollo de las tareas técnicas y materiales necesarias para el cumplimiento del objetivo a que se refiere la estipulación anterior, a cuyos efectos, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, 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 de la **Unidad de Ejecución UE-4. "CONSOLACIÓN"** .

A tal fin, con carácter enunciativo y no limitativo, dicha Empresa Pública asume las siguientes obligaciones:

1. Redacción o, en su caso, contratación de la redacción del Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle la Unidad de Ejecución, así como cualquier otro documento de planeamiento urbanístico necesario.

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

3. Contratación de las obras de urbanización contempladas en los Proyectos de Urbanización que se aprueben, así como la 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 ante el Ayuntamiento de las tareas que se desempeñen, de las

gestiones desarrolladas y de las obras ejecutadas. 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 asume por el presente convenio las obligaciones siguientes:

1. Impulso de la tramitación administrativa del Planeamiento Especial de Protección Interior y aprobación del mismo, de modo que sus determinaciones vengan a ratificar la unidad de ejecución a desarrollar por Cooperación previstas por el planeamiento general.

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 artículo 123.1.B.a) LOUA, y de acuerdo a 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 artículo 123.2 LOUA. Los referidos gastos quedarán integrados por aquellos previstos por el artículo 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, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía 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, con carácter orientativo por tener que ajustarse los trabajos a las necesidades de programación y, en su caso, a las unidades de ejecución que se delimiten, el calendario siguiente:

- En el plazo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva del presente convenio, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía presentará al Ayuntamiento el Proyecto de Plan Especial de Protección Interior de la unidad de ejecución para su tramitación municipal.
- En el plazo de 4 meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección Interior, 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 4 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, 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 4 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, dicha Empresa Pública procederá a licitar la contratación de las obras de urbanización.

Asimismo, 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 especial respecto de la Unidad de Ejecución, de modo que quede establecido el Sistema de Cooperación, el Ayuntamiento, conforme al artículo 123.2 LOUA, habrá de requerir a los propietarios de terrenos para que opten expresamente por el abono de los gastos de urbanización, 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 del siguiente modo:

   - El Ayuntamiento exigirá a los propietarios el pago de los costes de urbanización en los términos dispuestos por los artículos 124.a) LOUA y 189 RGU, recurriendo a la 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 de Suelo de Andalucía, o la demora en el mismo, dará lugar a que el Ayuntamiento indemnice a dicha Empresa Pública por los perjuicios causados. Esta indemnización incluirá los costes financieros que a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía se vayan ocasionando por sufragar inicialmente los costes de la actuación, hasta que el Ayuntamiento de Alcalá la Real los reintegre a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Estos costes financieros se determinarán para cada periodo mensual, aplicando a los saldos diarios pendientes de reintegro a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía el Euribor a un mes publicado por el Banco de España para el mes inmediato anterior, más un diferencial de 0,10 puntos.
   - Las cantidades a recaudar, bien en vía voluntaria, bien por la vía de apremio, se ingresarán directamente por los obligados al pago en las respectivas 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 la Empresa Pública de Suelo de Andalucía 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 de Suelo de Andalucía de los costes asumidos

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía facturará mensualmente al Ayuntamiento los gastos ejecutados en la actuación, **que incluirán los 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.

OCTAVA.- Vigencia y eficacia del convenio

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

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

2. A su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno de Alcalá la Real.

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 de Suelo de Andalucía, siendo Presidente el Alcalde, o persona en quién delegue, y Secretario un Licenciado en Derecho designado por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

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 Alcalá la Real,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL (Jaén)

Fdo: Elena Víboras Jiménez

Por la Consejería de Obras Publicas y Transportes,

Fdo: Concepción Gutiérrez del Castillo