

CONVENIO URBANÍSTICO

REUNIDOS

De una parte, el **AYUNTAMIENTO DE MORILES**, representado por Doña Francisca A. Carmona Alcántara, Alcaldesa-Presidenta, debidamente facultada para este acto, asistida del Secretario de la Corporación Municipal Don José Manuel García Casado.

Y, de la otra, la mercantil **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.**, con C.I.F. n.º: A-29547940

INTERVIENEN

La Sra. Carmona Alcántara, como Alcaldesa-Presidenta en representación del Ayuntamiento de Moriles.

El Sr. Manuel Galindo López en representación de la entidad **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.**, .

Los comparecientes, según intervienen, se reconocen mutuamente capacidad para suscribir el presente convenio y con carácter previo desean hacer constar los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- El ARI SUNC R-1 constituye una única unidad de ejecución respecto de la que se ha planteado la formulación a iniciativa privada de sendos instrumentos de planeamiento (estudio de detalle y modificación del PGOU vigente) cuya tramitación se ha visto paralizada por la inactividad del promotor de la iniciativa, **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.**, con C.I.F. n.º: A-29547940, en parte debido a la oposición al desarrollo urbanístico propuesto por terceros propietarios de parcelas incluidas en el ámbito que, de conformidad a la ficha del PGOU (DOCUMENTO DOS), constituyen un “residuo de parcelaciones autárquicas de claro carácter especulativo”.

SEGUNDO.- Tal y como consta en la resolución de incoación del procedimiento de elección de cambio de sistema de compensación por cooperación del ARI SUNC R-1 (DOCUMENTO TRES), se aprecia la concurrencia de una serie de circunstancias que justifican la aprobación del cambio de sistema elegido y establecimiento del sistema de compensación:

- Pese a que Promociones y Construcciones Boiso S.L. ha intentado impulsar el desarrollo del ARI y ha presentado diferentes documentos técnicos, el impulso por diferentes motivos se ha visto frustrado, transcurriendo así los plazos previstos en el planeamiento para el desarrollo de la unidad, la paralización en la tramitación de la modificación de planeamiento en curso, la inexistencia de iniciativa del resto de propietarios para el

desarrollo, y la ejecución de procesos constructivos precarios en las “parcelaciones autárquicas de claro carácter especulativo” existentes en el ámbito de actuación. (Tal y como se aprecia en la información catastral de la parcela 7746924UG5474N0001DR.)

- El interés público en disponer con carácter urgente de los amplios espacios libres previstos en el ámbito para su incorporación a un plan de movilidad urbana sostenible con cargo a fondos europeos.

TERCERO.- Atendida la voluntad del propietario mayoritario del ámbito de continuar en el proceso de reparcelación urbanística de conformidad al preacuerdo contenido en el convenio que se adjunta como DOCUMENTO CUATRO, y atendiendo al tenor literal del artículo 108.1 in fine LOUA: “la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión”, *procede materializar el presente convenio de gestión consistente en acordar el cambio de sistema elegido, en el que se prevén* “las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación”, *de conformidad al artículo 109.3 LOUA.*

Ambas partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS DEL CONVENIO:

PRIMERA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. es propietario de la parcela catastral con referencia 7746994UG5474N0001JR, que cuenta con una superficie de 5.308,37 m²s (resultado de restar a la superficie aportada contenida en el plano topográfico los 151 m²s de superficie de la parcela catastral 7746998UG5474N0001UR) , que se corresponde con un porcentaje del 82,47% de la superficie del ARI SUNC-R1 del que forma parte. A tal efecto, aporta plano topográfico y de ordenación del PGOU ajustada a dicho plano topográfico (DOCUMENTOS CINCO Y SEIS). Acredita su titularidad con el correspondiente certificado del registro de la propiedad/ escritura pública (DOCUMENTO SIETE) .

SEGUNDA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. consiente reconocer que pese haber intentado impulsar el desarrollo del ARI y haber presentado diferentes documentos técnicos, el impulso por diferentes motivos se ha visto frustrado, no encontrado el apoyo del resto de propietarios, hecho por el cual han transcurrido sobradamente los plazos para el desarrollo establecido en el PGOU de Moriles.

TERCERA.- Tanto el Ayuntamiento de Moriles como CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. están interesados en el cambio de sistema elegido de compensación por el de cooperación, atendiendo a las circunstancias expuestas en el ANTECEDENTE SEGUNDO, y en asumir el desarrollo de las obras pendientes en el ARI SUNC-R1, reservándose a tal fin las siguientes potestades

- Establecer el sistema de cooperación, con base en el incumplimiento de las obligaciones legales de los propietarios, encargándose del deber de finalizar las obras pendientes de

ejecución mediante su incorporación a un plan de movilidad urbana sostenible con cargo a fondos europeos.

- La posibilidad de formular la nueva ordenación del ámbito, así como la delimitación de unidades de ejecución del ARI SUNC-R1 , en su caso, a fin de poder recibir las obras de urbanización correspondientes al referido plan de sostenibilidad urbana sostenible, y favorecer la mejor gestión del ámbito. Todo ello al amparo del artículo 125 LOUA.

CUARTA.- Una vez establecido el sistema de cooperación, el Ayuntamiento se compromete a impulsar la información pública, formulación y tramitación de los documentos y actos administrativos que se requieran para el desarrollo urbanístico del ARI SUNC-R1, incluyendo en su caso los modificados del proyecto de urbanización o proyecto de reparcelación/ convenios de que sean necesarios para proceder a la recepción de las obras de urbanización, o que se exijan a resultas del trámite de alegaciones.

QUINTA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. conoce el informe técnico de valoraciones elaborado por los técnicos del SAU (DOCUMENTO NÚMERO OCHO), y manifiesta su conformidad con las compensaciones en solares netas edificables contenidas en el mismo en proporción a la superficie aportada, que ofrecen un cálculo de 1.862,7 m2s edificables en tipología T3, con una valoración estimada de 1.061.296,45 €.

SEXTA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. cede al Ayuntamiento de Moriles una parcela de 3.446,67 m2s correspondientes a usos lucrativos y dotacionales, incluyendo espacios libres, viario y aparcamientos, libres de cargas y gravámenes.

SEPTIMA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. se reserva dos parcelas de terreno que comprenden todo el suelo lucrativo existente en la unidad de ejecución:

- La primera, correspondiente a una manzana al oeste del ámbito del ARI SUNC-R1 de 892 m2s y 2.140,8 m2t de edificabilidad, equivalentes a 2.280,98 UUAA.
- La segunda, resto de finca matriz con una superficie de 1.020 m2s, que se corresponderá en el futuro proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución con una parcela de superficie neta de 970,7 m2s y una edificabilidad de 2.329,68 m2t, equivalentes a 2.493,12 UUAA.

OCTAVA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. concede a la firma del contrato la autorización al Ayuntamiento para que pueda ocupar los terrenos necesarios de su titularidad para la ejecución de las obras correspondientes al plan de movilidad urbana sostenible con cargo a fondos europeos previsto.

NOVENA.- El Ayuntamiento se compromete a gestionar el desarrollo de la unidad de ejecución en el plazo máximo de dos años, así como a completar su urbanización en el plazo máximo de tres años.

DÉCIMA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. podrá solicitar y obtener licencia con carácter simultáneo al desarrollo de la unidad respecto de la manzana de 892 m²s al oeste de la unida una vez establecido el sistema de cooperación recibidas las obras correspondientes al plan de movilidad urbana sostenible.

El resto de los suelos lucrativos de titularidad de CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. no podrán obtener licencia en tanto no se completen las operaciones de gestión de la unidad de ejecución.

UNDÉCIMA.- De conformidad al artículo 95.2. regla 2^a LOUA, el convenio deberá someterse a información pública por plazo no inferior a veinte días, tras el cual se someterá a ratificación por el Ayuntamiento Pleno, que acordará en su caso la elección del sistema de compensación a cooperación.

DUODÉCIMA.- El incumplimiento del clausulado del convenio no afecta a la resolución o declaración de incumplimiento de obligaciones ni al cambio del sistema establecido. Tampoco a los derechos y obligaciones de los particulares fijados por el correspondiente instrumento de planeamiento general (PGOU).

DÉCIMOTERCERA.- Tras la ratificación plenaria, el presente convenio urbanístico quedará sujeto a los principios de publicidad y transparencia aplicables a los convenios urbanísticos, según lo dispuesto en los artículos 30.4 y 95.2 LOUA, debiendo insertarse en el registro de instrumentos urbanísticos municipal y su oportuna publicación en el Boletín Oficial correspondiente (BOP).

La Alcaldesa-Pta

Construcciones y Promociones Boiso S.A.

Francsica A. Carmona Alcántara

Fdo. Manuel Galindo López

Ante mi, el Secretario

José Manuel García Casado, doy fe

ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO

REUNIDOS

De una parte, el **AYUNTAMIENTO DE MORILES**, representado por Doña Francisca A. Carmona Alcántara, Alcaldesa-Presidenta, debidamente facultada para este acto, asistida del Secretario de la Corporación Municipal Don José Manuel García Casado.

Y, de la otra, la mercantil **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.**, con C.I.F. n.º: A-29547940

INTERVIENEN

La Sra. Carmona Alcántara, como Alcaldesa-Presidenta en representación del Ayuntamiento de Moriles.

Los señores José María Galindo Fernández con DNI nº 74844764G y Daniel Jesús Moreno Boiso con DNI nº 79013046L, en representación de la entidad **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.**

Los comparecientes, según intervienen, se reconocen mutuamente capacidad para suscribir la presente Adenda al Convenio Urbanístico y hacen contar la siguiente cláusula:

PRIMERA y ÚNICA: OBJETO

Teniendo en cuenta que el Convenio Urbanístico suscrito entre ambas partes fue sometido a la consideración de la Comisión Informativa de asuntos de Urbanismo celebrada por la Corporación Municipal el día 10 de agosto de 2020, no resulta procedente la modificación del mismo, por lo que se redacta la presente Adenda por la cual se procede a la ratificación por parte de la representación legal de **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.** de todas y cada una de las cláusulas contenidas en el Convenio de fecha 14 de agosto de 2020 que fue firmado por Don Manuel Galindo López y además se añaden aclaraciones a las dicciones contenidas en las cláusulas PRIMERA, SÉPTIMA, NOVENA y DÉCIMA de meritado Convenio.

- CLÁUSULA PRIMERA NUEVA REDACCIÓN

PRIMERA.- **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.** es propietario de la parcela catastral con referencia 7746994UG5474N0001JR, que cuenta con una superficie afectada por el ámbito de 5.308,37 m2s (resultado de restar a la superficie aportada contenida en el plano topográfico los 151 m2s de superficie de la parcela catastral 7746998UG5474N0001UR) , que se corresponde con un porcentaje del 82,47% de la superficie del ARI SUNC-R1 del que forma parte. A tal efecto, se aporta plano topográfico y de ordenación del PGOU ajustada a dicho plano topográfico (DOCUMENTOS CINCO Y SEIS).

Queda Acreditada su titularidad con el correspondiente certificado del registro de la propiedad/ escritura pública (DOCUMENTO SIETE)

CLÁUSLA SÉPTIMA NUEVA REDACCIÓN:

SEPTIMA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. se reserva dos parcelas de terreno con una superficie total de 1.862,70 m2 y que comprenden la parte de suelo lucrativo que se describe a continuación:

- La primera, al oeste del ámbito del ARI SUNC-R1 de 902 m2s y 2.164,8 m2t de edificabilidad.
- La segunda, correspondiente a una manzana al sur del ámbito con una superficie de 1.010 m2s, que se corresponderá en el futuro proyecto de reparcelación de la unidad con una superficie de 960,7 m2s y una edificabilidad de 2.305,68 m2t.

CLÁUSLA NOVENA NUEVA REDACCIÓN:

NOVENA.- El Ayuntamiento se compromete a gestionar el desarrollo de la unidad de ejecución en el plazo máximo de dos años, así como a completar su urbanización en el plazo máximo de tres años, ambos plazos contados desde la firma del presente convenio.

CLÁSULA DÉCIMA NUEVA REDACCIÓN:

DÉCIMA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. podrá solicitar y obtener licencia con carácter simultáneo al desarrollo de la unidad respecto de la manzana de 902 m2s al oeste de la unida una vez establecido el sistema de cooperación recibidas las obras correspondientes al plan de sostenibilidad urbana sostenible.

El resto de los suelos lucrativos de titularidad de CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A. no podrán obtener licencia en tanto no se completen las operaciones de gestión de la unidad de ejecución

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando quede garantizada la urbanización de los terrenos de acuerdo a lo previsto tanto en la normativa municipal como en la legislación urbanística aplicables.

Las Alcaldesa-Pta

Construcciones y Promociones Boiso S.A.

Doy fe, el Secretario