



CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

En la ciudad de Motril (Granada), a 11 de agosto de 2.020.

REUNIDOS:

De una parte, **Doña Luisa M^a García Chamorro**, actuando como Alcaldesa-Presidenta del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL**, según la representación legal que ostenta.

Y de otra, **D. Ignacio Luis Cobo Ballesteros**, en nombre y representación de la sociedad **SUPERMERCADOS CHAMPION, S,A** (en adelante, "**CHAMPION**"), válidamente constituida en España mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Alejandro Bérnago Llabrés, el día 15 de febrero de 1.960, con el número 256 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1.347, 849 de la Sección 3^a Libro Sociedades, Folio 80, hoja 5612, con C.I.F. A-28090108, en su condición de Apoderado de la compañía, en virtud de escritura otorgada el día 12 de marzo de 2015, ante el Notario de Madrid, D. José María de Prada Guaita, con el número 562 de su protocolo.

Todas las partes, en el carácter en que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para suscribir el presente **Convenio Urbanístico de Gestión** relativo a la ejecución de obras de urbanización que afectan al ámbito de la UA 40-A, así como la forma y plazo de sufragar los costes de las mismas, al amparo de lo dispuesto, entre otros, en el artículo 95 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), y a tal fin;

EXPONEN

- I) Que, la entidad **CHAMPION** es propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en la unidad denominada UA 40-A, en curso de ejecución, ostentando derechos de titularidad sobre una superficie de suelo equivalente al 83,73% aproximadamente, de la misma.

La unidad de ejecución UA 40-A fue delimitada por el PGOU '90 como suelo de uso terciario en la zona Este de Motril, dando frente al vial llamado Camino de las Ventillas.

Para la referida UA 40-A fueron establecidas nuevas condiciones urbanísticas mediante una modificación de PGOU, acordada mediante un convenio urbanístico de planeamiento y gestión entre CHAMPION y el Excelentísimo Ayuntamiento de Motril, de fecha de 18 de abril de 2001, en el que se establecían, además de nuevos parámetros urbanísticos, criterios de ordenación del ámbito y la necesidad de ejecutar obras de urbanización externas al sector, cuantificándose y valorándose las mismas.

Si bien el referido convenio de 2001 (previo al PGOU actualmente vigente), preveía el desarrollo de la UA 40-A, las dificultades surgidas en la gestión de la unidad de ejecución provocaron el retraso en el desarrollo de la misma, cuestión ésta que llevó a los redactores del PGOU aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2003, a considerar la UA 40-A bajo la figura legal de "*en curso de ejecución*", previendo su pronto desarrollo una vez se resolvieran las cuestiones que habían originado el retraso.

Asimismo, teniendo en cuenta el pronto desarrollo de la UA-40A, la misma se delimitó incluyendo dentro de su ámbito la ampliación del Camino de las Ventillas por el Norte, así como la ampliación de la Calle Santo Domingo por el Oeste, de la Calle Honestidad por el Sur





AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

y de la Calle Generosidad por el Este, con el fin de que pudieran ser ejecutadas directamente por los propietarios de la unidad de ejecución mediante el sistema de compensación.

- II) Que, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, la unidad de ejecución UA 40-A se consideró “*en curso de ejecución*” a los efectos de que pudiera materializarse su ejecución conforme a las determinaciones previamente establecidas en 2002, pero sujetándola a plazo (hasta enero de 2006). Posteriormente, ante la imposibilidad de materializar la actuación en la fecha prevista, en virtud de la correspondiente modificación puntual del PGOU en el año 2006, se modificó el plazo hasta enero de 2008.

No obstante lo anterior, como consecuencia de las dificultades antes mencionadas, no se ha materializado el desarrollo de la UA 40-A y, por tanto, no se han ejecutado las obras de urbanización previstas.

Así, la no ejecución del tramo de la calle Honestidad incluido en la UA 40-A, obligó en el año 2009 a llevar a cabo una ejecución parcial del vial para dar acceso a la nueva estación de autobuses, mediante la cesión anticipada al Ayuntamiento (ocupación directa) de terrenos de la unidad de ejecución. A tales efectos, con fecha 14 de agosto de 2.009 fue formalizada Acta de Ocupación Directa entre el Ayuntamiento de Motril y CHAMPION, en virtud de la cual fue objeto de ocupación una superficie de suelo de 526,48 m² procedente de la finca registral nº 22.444 del Registro de la Propiedad de Motril nº 2, reconociéndose a CHAMPION una reserva de aprovechamiento urbanístico de 263,24 m².TC, a materializar en la UA 40-A.

Asimismo, con fecha 5 de noviembre de 2.013, fue formalizada entre las mismas partes Acta de Conformidad a la Ocupación Directa de una porción de terreno de la UA 40-A de 744 m². con destino a viario, procedente de la finca registral nº 26.582 del Registro de la Propiedad de Motril nº2, necesaria para la ejecución de las obras de mejora para el acceso Este de Motril desde la Autovía A-7, reconociéndose a “CHAMPION” una reserva de aprovechamiento urbanístico de 372,00 m².TC, a concretar en dicha unidad de ejecución.

Se adjunta como **Anexo nº 1** plano identificativo de las dos porciones de suelo objeto de ocupación directa.

A día de la fecha no se ha iniciado el desarrollo urbanístico de la UA 40-A y, por tanto, no se ha constituido la correspondiente Junta de Compensación ni, en consecuencia, se han presentado los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de la Unidad.

- III) Que, a día de hoy, se encuentra en avanzada fase de desarrollo la unidad UE MOT-6, colindante a la unidad UA 40A, cuyo desarrollo se preveía con posterioridad al de ésta última.

La falta de desarrollo de la UA 40-A condiciona la culminación de la ejecución de los trabajos de ampliación de la sección del Camino de las Ventillas en terrenos incluidos en dicha Unidad de Actuación, así como la finalización del vial de la proyectada calle Generosidad, incluido también en la UA-40-A (las “**Obras de Urbanización de la UA 40-A**”).

- IV) Que, ante esta situación y conscientes del interés público, es intención de las partes aquí representadas arbitrar la forma que permita ejecutar las previsiones del planeamiento respecto a las Obras de Urbanización de la UA40-A a que se refiere el expositivo III anterior, en el plazo más corto posible y sin alterar los derechos y obligaciones de la entidad aquí representada.

- V) Que, con motivo de la ejecución de las obras de Remodelación del Acceso Este-Motril, así como de la urbanización de la UE MOT-6, se hace prioritario y urgente para esta Administración ejecutar de forma anticipada las Obras de Urbanización de la UA 40-A que se



ven afectadas por las referidas actuaciones, y que debieron haber sido ya ejecutadas con el desarrollo de esta última, así como determinar la cesión anticipada de aquella superficie propiedad de CHAMPION que se vea afectada tanto por las Obras de Urbanización de la UA 40-A como por las obras provenientes de la Remodelación del acceso Este-Motril.

VI) Que, el Ayuntamiento de Motril, sobre la base de la oportunidad y conveniencia, considera necesario instrumentar la cesión anticipada de los terrenos propiedad de "CHAMPION" incluidos en el ámbito de la UA 40-A (correspondientes a la ampliación del Camino de las Ventillas y la proyectada calle Generosidad) - mediante la formalización de la pertinente Acta de ocupación directa con reserva de aprovechamiento a favor de la cedente -, así como determinar el compromiso de la citada mercantil, como propietaria mayoritaria, de dar traslado a la futura Junta de Compensación de la UA 40-A del costo de las Obras de Urbanización de la UA 40-A, cuantificado definitivamente en 326.724,76 €, (se acompaña como **Anexo 2** como separata con el presupuesto desglosado de dichas obras y planos de la actuación) y, dar traslado asimismo de la propuesta de abono de dicho importe por la indicada Junta de Compensación, una vez se inicie el desarrollo urbanístico de la UA 40-A, previa superación del pertinente procedimiento.

Se incorpora como **Anexo 3** plano en el que se definen los terrenos propiedad de "CHAMPION" objeto de cesión anticipada con indicación de las superficies en principio afectadas.

VII) Que, como se ha dicho anteriormente, es intención de las partes aquí representadas, conscientes del interés público que conlleva tanto la ejecución de las obras de Remodelación de Acceso Este-Motril como el desarrollo de la Unidad de Ejecución MOT 6, no demorar su desarrollo por la circunstancia de la Unidad UA 40-A. Por ello, en aras de no frustrar el objeto de la mencionada urbanización, interesa a las partes aquí intervinientes la formalización de este Convenio Urbanístico de Gestión, que tendrá carácter jurídico administrativo para ceder de forma anticipada la superficie propiedad de CHAMPION afectada por las anteriormente referidas Obras de Urbanización de la UA 40-A y establecer el compromiso de CHAMPION de trasladar a la futura Junta de Compensación de la UA 40-A la propuesta de que el pago de dichas Obras por el importe antes referido sea asumido por dicha Junta de Compensación de la Unidad UA 40-A, cuando esta se desarrolle, previa superación del correspondiente procedimiento, y conforme a las siguientes;

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. - Las Obras de Urbanización de la UA40-A, cuya ejecución adelantará el Excmo. Ayuntamiento de Motril, son las siguientes:

Parte de la Actuación Urbanización Exterior:	Valoración:
- Ejecución de calzada y acera Sur del Camino de las Ventillas incluida dentro del ámbito de la UA 40-A.....	255.473,71€
- Ejecución de calle Generosidad dentro del ámbito de la UA 40-A...	71.251,05 €
VALORACIÓN TOTAL ACTUACIONES EXTERIOR incluidas en ámbito UA 40-A	326,724,76€

Se incorporan como **Anexo 2**, Separata del Presupuesto de las Obras de Urbanización de la UA



40-A y plano de las mismas con superposición sobre el planeamiento urbanístico vigente.

El presupuesto recogido en el Anexo 2 tiene carácter definitivo y cerrado. En las actas de ocupación directa que deberán tramitarse al objeto de formalizar la cesión anticipada de los terrenos afectados propiedad de CHAMPION, deberá fijarse tanto la superficie definitivamente afectada, como el anterior importe que correspondería a CHAMPION en cuantía proporcional al derecho de titularidad ostentado por dicha mercantil en la UA 40-A. En este sentido, se establecerá una afección registral sobre la finca especial de aprovechamiento urbanístico que se materializará en la UA 40-A a favor de CHAMPION en los términos que sean confirmados por los instrumentos de gestión que se aprueben definitivamente para dicha UA 40-A y que será objeto de inscripción de forma desagregada del suelo y como folio independiente, de conformidad con la normativa hipotecaria.

SEGUNDA. - Todas las actuaciones se realizarán de forma coordinada con los Servicios Técnicos Municipales.

La conservación y mantenimiento de las Obras de Urbanización de la UA 40-A será asumida por el Ayuntamiento de Motril a partir de la recepción de las mismas, quedando exentos de cualquier obligación o responsabilidad los propietarios de la UA 40-A, sin perjuicio del compromiso por este acto adquirido de trasladar a la futura Junta de Compensación de la UA 40-A la propuesta de que el pago de dichas Obras ya recepcionadas sea asumido por dicha Junta de Compensación por el importe de 326.724,76 €.

TERCERA. - CHAMPION, se compromete mediante la suscripción del presente convenio a ceder de forma anticipada la superficie de su propiedad que se encuentre afectada por las Obras de Urbanización de la UA 40-A, debiéndose determinar por parte del Ayuntamiento en la correspondiente Acta de Ocupación Directa, la superficie definitivamente afectada con indicación del aprovechamiento urbanístico que se materializará en la UA 40-A con el desarrollo de ésta en los términos que sean confirmados por los instrumentos de gestión que se aprueben definitivamente para dicha UA 40-A.

Asimismo, CHAMPION se compromete a trasladar a la futura Junta de Compensación de la UA 40-A el coste definitivo de las Obras de Urbanización de la UA 40-A, cuantificado definitivamente en 326.724,76€; y a proponer que el abono de dicho importe sea asumido, como una carga de la UA 40-A, por la Junta de Compensación de este ámbito cuando ésta quede formalmente constituida.

Por último, CHAMPION se compromete a elevar a la futura Junta de Compensación de la UA 40-A la propuesta de ratificación del presente Convenio Urbanístico de Gestión, así como a elevar propuesta de expresa subrogación de la Junta de Compensación en los compromisos aquí asumidos.

CUARTA. - CHAMPION, para el supuesto de transmisión de los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de actuación de la UA 40-A, se compromete expresamente a poner en conocimiento de cualquier posible adquirente el contenido de este Convenio Urbanístico de Gestión, obligándose a subrogarle en el mismo.

QUINTA. - El presente Convenio Urbanístico estará vigente hasta el cumplimiento de las obligaciones en él contenidas, sin perjuicio de la duración máxima que resulte de aplicación en virtud de la normativa aplicable.

SEXTA. - El presente Convenio Urbanístico de Gestión tiene naturaleza administrativa, estando sujeta su validez y eficacia a las aprobaciones pertinentes, así como a la tramitación exigida en la legislación urbanística y de régimen local que le sea de aplicación, procediéndose a su





AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

depósito en el registro público correspondiente al efecto una vez aprobada.

Y en prueba de conformidad de lo acordado, se suscribe el presente Convenio Urbanístico de Gestión, por cuadruplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.



LA ALCALDESA

Fdo.: D^a Luisa M^a García Chamorro

SUPERMERCADOS CHAMPION S.A.

Fdo.: D. Ignacio Luis Cobo Ballesteros