

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA COMPENSACION EN METALICO DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MUNICIPAL EN EL AMBITO DE UE. N°1 DEL PLAN PARCIAL “USOS TERCIARIOS” DE LAS N.N.S.S. DE SAN JAVIER

En San Javier, a ... de de 2.021.

REUNIDOS

De una parte, **DON JOSÉ MIGUEL LUENGO GALLEGO**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Javier, provisto con D.N.I. núm., con domicilio a los efectos del presente otorgamiento en la Casa Consistorial.

De otra parte, **DON DAVID ALBALADEJO FUSTER**, provisto con D.N.I. núm. 34.785.712-Y, con domicilio a efectos de este otorgamiento en San Pedro del Pinatar, Murcia, Calle Los Sáez, 2, C.P. 30.740.

INTERVIENEN

DON JOSÉ MIGUEL LUENGO GALLEGO, en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de San Javier, asistido en el presente otorgamiento por don....., en su condición de Secretario General de la Corporación. Actúa habilitado al efecto en virtud de Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Javier adoptado en fecha de, que en forma de Certificación se acompaña como documento anejo y forma cuerpo del presente Convenio.

DON DAVID ALBALADEJO FUSTER, en nombre y representación de la mercantil **ALBALADEJO HERMANOS, S.A.**, con domicilio social en Barrio Los Sáez (Carretera de Cartagena) S/N, 30740, San Pedro del Pinatar (Murcia), constituida ante el Notario, inscrita en el Registro Mercantil de....., provista con C.I.F. nº A-30.074.546.

EXPONEN

I.- El Sector "Usos Terciarios" de suelo urbanizable, es producto de la aprobación definitiva de la **modificación Nº 40 de las N.N.S.S.** de San Javier por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Murcia de fecha **11 de julio de 2.000**, cuyo Texto Refundido ha sido objeto de toma de conocimiento por dicha Consejería mediante Resolución de la Dirección General de Territorio y Vivienda de fecha 13 de junio de 2012 (BORM Núm. 158, de 10 de julio de 2012).

II.- El **Plan Parcial del Sector "Usos Terciarios"** fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal en fecha **17 de octubre de 2.001** (BORM núm. 259, de 8 de noviembre de 2001) y ha sido objeto, hasta la fecha, de **dos Modificaciones**: la que afecta al ámbito de su UE Nº II, aprobada definitivamente por **Acuerdo de Pleno de fecha 17 de enero de 2013** (BORM núm. 24, de 30 de enero de 2013), promovida por la compañía Dos Mares Shopping Centre, S.A., y la que afecta a su UE NºI, promovida por la mercantil ALBALADEJO HERMANOS, S.A., que ha sido objeto de aprobación definitiva por **Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CARM de fecha 14 de noviembre de 2.018**, publicado en el BORM nº 298 de fecha 28 de diciembre de 2018.

III.- En la actualidad el ámbito ordenado por el Plan Parcial Sector “Usos Terciarios” en la UE N° II, se encuentra ejecutado en su totalidad, habiéndose completado el procedimiento de recepción municipal de obras y servicios de urbanización.

En relación con la UE N°1, pendiente de ejecución, mediante Decreto de Alcaldía n° 2271, de fecha 25 de septiembre de 2019, publicado en el BORM n° 272, de fecha 25 de noviembre de 2019, se aprobó definitivamente su **Programa de Actuación**, formulado por la mercantil ALBALADEJO HERMANOS, S.A., como propietaria única de todo el ámbito de actuación, para su desarrollo por el sistema de concertación directa.

IV. En cumplimiento de las obligaciones asumidas como Agente Urbanizador de la UE N°I del Plan Parcial Sector “Usos Terciarios”, la mercantil ALBALADEJO HERMANOS, S.A., ha presentado ante el Ayuntamiento con fecha 27 de mayo de 2019 el correspondiente **Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación, pendiente de aprobación municipal.**

En el citado Proyecto se plantea la compensación en metálico del 10 % de aprovechamiento lucrativo de cesión municipal; posibilidad expresamente prevista en el Programa de Actuación de la UE N°I aprobado definitivamente (Apartado 11, *“se ha de ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Actuación, libre de gastos de urbanización, ello sin perjuicio de su posible compensación económica a concretar en la fase de equidistribución”*), razón por la cual en enero de 2020 la mercantil ALBALADEJO HERMANOS, S.A., presentó ante el Ayuntamiento propuesta de convenio para sustituir el citado 10 % de aprovechamiento urbanístico de la expresada UE N° I por su equivalente en metálico, una vez cumplimentados los trámites del art. 182.7 de la LOTURM.

Que en relación con la justificación de la expresada compensación en

metálico del 10 % de aprovechamiento lucrativo de cesión municipal, se ha tener en cuenta que, con fecha 20 de marzo de 2020, se ha emitido informe por los servicios técnicos municipales en el que se advierte de las dificultades que comporta determinar la parcela donde localizar el expresado 10% del aprovechamiento lucrativo atendidas las condiciones con las que cuenta la única parcela edificable configurada en la ordenación de la UE N°1, al tener una parte importante de la misma el carácter de no edificable como consecuencia de la afección por la línea límite de edificación de la carretera autonómica RM-F24 a Santiago de la Ribera (Avenida de "El Mirador") con la que confronta dicha parcela por todo su lindero Oeste (art. 34 de la Ley 2/2008, de 21 de abril, de carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia). Ello se traduce en que la única parcela edificable configurada en la ordenación, en realidad, no es tal, pues en ella cabe diferenciar una parte que es edificable sin más limitaciones que los parámetros urbanísticos aplicables de altura y edificabilidad, toda vez que la ocupación y retranqueos son libres, mientras que otra parte de la parcela no se puede edificar ni concretar sobre ella aprovechamiento alguno.

De este modo, con objeto de que quede debidamente garantizado el principio esencial de distribución equitativa de cargas y beneficios en la adjudicación de la parcela de resultado donde se concrete el 10 % de aprovechamiento lucrativo de cesión municipal, atendiendo, de un lado, a las expresadas características de la única manzana o parcela edificable, con una parte edificable y otra no, dada su afección por la línea de edificación de la carretera a la que confronta, y de otro lado, a la dificultad que entraña determinar su localización y geometría, parece más adecuado acudir al mecanismo de la compensación en metálico del 10% del aprovechamiento lucrativo. En relación con este segundo aspecto se ha de tener presente que la determinación de la parcela que debería de ser cedida, la cual habría de contar con una cabida de 886,23 m² (10% de 8.862,26 m² totales), cualquiera que fuera su localización, implicaría una distorsión en la geometría de la única

manzana edificable que iría en detrimento tanto en la posible parcela adjudicada al Ayuntamiento como de la adjudicada al único propietario de la UE N° 1.

Además de las razones que se acaban de exponer, no cabe pasar por alto que las dimensiones y configuración de la única parcela edificable de uso comercial configurada en la ordenación de la UE N°1, coincidente con la manzana M-2, unida a su enclave territorial y colindancia con la parcela en la que se ubica el Centro Comercial y de Ocio "Dos Mares", locomotora del eje terciario que pretende consolidar el Ayuntamiento de San Javier en el margen sur de la CN-332, en el tramo que une los municipios de San Javier y San Pedro del Pinatar, la hacen idónea para albergar un nuevo establecimiento comercial/terciario de grandes dimensiones. La implantación de este nuevo establecimiento, unido al Centro Comercial y de Ocio "Dos Mares", posibilitaría la creación de un importante foco de atracción de inversiones económicas y recursos en el municipio de San Javier, con la consiguiente creación de un número muy significativo de puestos de trabajo, capaz de responder a la gran competencia que, por su tamaño y capacidad, están suponiendo otros grandes Centros Comerciales abiertos en las localidades próximas.

Pues bien, la referida idoneidad de la única parcela edificable de uso comercial configurada en la ordenación de la UE N°1 para albergar un nuevo establecimiento comercial/terciario de grandes dimensiones, se vería frustrada en caso que se posibilitara su división, aunque fuera con la finalidad de posibilitar la materialización en suelo del 10 % de aprovechamiento de cesión municipal. Y ello en la medida en que, como es notorio, este tipo de establecimientos requieren entre los servicios que los son propios una importante dotación de aparcamientos, muy por encima de los mínimos exigidos por los estándares normativos. Todo lo cual refuerza la justificación de aplicar el mecanismo de la compensación en metálico del 10% del

aprovechamiento lucrativo de cesión municipal.

V. Que con fecha 3 de junio de 2020, la mercantil ALBALADEJO HERMANOS, S.A., atendiendo al informe emitido por los servicios técnicos municipales con fecha 20 de marzo de 2020, presentó ante el Ayuntamiento una nueva propuesta de convenio urbanístico para la compensación en metálico del 10% de aprovechamiento lucrativo municipal en el ámbito de la UE nº 1 del PP "Usos Terciarios".

Que a la vista de dicha propuesta de convenio, los servicios técnicos municipales emitieron nuevo informe con fecha 21.07.2020 por el que se concluyó que se entendía justificada *"la tramitación del convenio a los efectos de la cesión del 10% como compensación económica, si bien deberá recabarse valoración por compañía independiente homologada de valoración e incorporar al convenio que se tramite la parte que resulte de los costes de urbanización al objeto de la asignación de cargas de urbanización"*.

Que tras haberse emitido informe de valoración por la compañía independiente homologada contratada por el Ayuntamiento (TECNICOS EN TASACION,S.A), se ha emitido nuevo informe por los servicios técnicos municipales, con fecha 19 de enero 2021, por el que se concluye: *"Por tanto, la valoración que debemos estimar para el 10% del aprovechamiento de cesión sería $862,925 \text{ m}^2 \times 189,50 \text{ €/m}^2 = 163.524,29 \text{ €}$. Así pues, a juicio de este técnico informante, el convenio debe fijar como valor de la cesión del 10% de aprovechamiento la cantidad de 163.524,29 €. Este convenio una vez aprobado debe incorporarse al proyecto de innecesiedad de reparcelación donde además deberán incluirse los costes de urbanización a los efectos de la asignación de las cargas de urbanización"*.

Que a la vista del expresado informe de los servicios técnicos, y atendiendo al oportuno requerimiento municipal, la compañía ALBALADEJO

HERMANOS, S.A., ha presentado escrito mostrando su expresa conformidad a la indicada valoración de CIENTO SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON VEINTINUEVE CENTIMOS DE EURO (163.524,29 €), más el impuesto sobre el valor añadido.

VI. - Que en atención a lo expuesto en los precedentes expositivos, y al amparo de lo dispuesto en el art. 182 de la LOTURM y en el art.18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, previo su sometimiento a información pública por plazo de un mes mediante su publicación en el BORM Núm. ..., de, y su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de San Javier, en su sesión de fecha....., se formaliza el presente Convenio con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primero.- La compañía ALBALADEJO HERMANOS, S.A., en su condición de propietaria única y agente urbanizador de la UE NºI del Plan Parcial del Sector "Usos Terciarios" se obliga en este acto a sustituir su deber legal de cesión del 10 % de aprovechamiento urbanístico de la expresada Unidad de Ejecución a favor del Excmo. Ayuntamiento de San Javier por el pago de la suma en metálico cifrada en la suma de CIENTO SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON VEINTINUEVE CENTIMOS DE EURO (163.524,29 €), más el impuesto sobre el valor añadido.

La expresada compensación económica quedará incorporada al proyecto de innecesariedad de reparcelación de la indicada Unidad de Ejecución, donde además deberán incluirse los costes de urbanización a los

efectos de asignación de las cargas de urbanización, recayendo todas ellas sobre la única parcela edificable de la expresada Unidad de Ejecución.

Segundo.- La compensación en metálico pactada en la anterior estipulación, que quedará afecta en todo caso al patrimonio público del suelo del Excmo. Ayuntamiento de San Javier, se hará efectiva por la compañía ALBALADEJO HERMANOS, S.A., dentro del plazo máximo de los quince días siguientes a la resolución municipal por la que se apruebe el Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la UE Nº1 del Plan Parcial del Sector "Usos Terciarios ", siendo condición inexcusable para la publicación en el BORM de la citada Resolución, y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad del citado Proyecto.

Tercero.- El presente convenio tendrá, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, rigiéndose por el Derecho Público y sometiéndose en su aplicación a la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Fdo. José Miguel Luengo Gallego
El Alcalde

Fdo. David Albaladejo Fuster
ALBALADEJO HERMANOS, S.A.,

Fdo.

El Secretario