

## EXPONEN

## UNO.-SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.-

La unidad de ejecución del PGOU de 1995 U.E. 34 "Cuartel de Valenzuela" cuenta con un Plan Especial aprobado definitivamente por la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla con fecha 21/11/2006, y su modificación aprobada por el mismo órgano en sesión de fecha 29/08/2011.

Asimismo, cuenta con el correspondiente proyecto de compensación/reparcelación aprobado con fecha 12/12/2008.

En el proceso de revisión del PGOU de Melilla, aprobado inicialmente el 25 de mayo de 2012 (BOME de 1 de junio de 2012), los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 34 se incluyen como suelo urbano sistemático en ejecución, respetándose la ordenación aprobada en el correspondiente Plan Especial, y permitiendo la transformación del suelo calificado de industrial a terciario/comercial, bajo determinadas condiciones en cuanto al reparto de plusvalías.

## DOS.- INTERÉS PÚBLICO EN LA MODIFICACIÓN.-

Con independencia del interés privado que pueda existir en la recalificación a terciario/comercial de la totalidad o parte del suelo calificado como industrial en el ámbito del Plan Especial de la UE 34, la Ciudad Autónoma considera que dicha transformación es también de interés público, pues posibilitará crear en una zona estratégica un polo comercial que impulsará este sector económico de gran importancia para la Ciudad de Melilla. Este interés ya se dejó expresado en la aprobación inicial de la revisión del PGOU de 1995, en que específicamente para dicha zona se incluyó la posibilidad de su transformación a terciario.

Esta importancia se manifestará en la creación de puestos de trabajo, tanto directos como indirectos, que conllevará el proceso de construcción y el posterior proceso de explotación.

Actualmente no existe en nuestra Ciudad un Complejo Terciario/Comercial como el que se construiría en el ámbito de la UE 34, y que constituirá un centro de atracción comercial para el entorno de Melilla.

Aunque el proceso de transformación será viable una vez aprobada definitivamente la revisión del PGOU de 1995, es de interés de ambas partes

acelerar en todo lo posible dicho proceso, por lo que la forma más rápida de hacerlo es aprobar una modificación puntual del PGOU de 1995 que permita dicho desarrollo. En el contexto financiero actual, cualquier acortamiento de los plazos administrativos que posibilite la materialización inversora es una obligación de las Administraciones Públicas.

## TRES.- LEGITIMACIÓN DEL FIRMANTE.-

La mercantil que propone este convenio está interesada en el inmediato desarrollo urbanístico del ámbito de la UE 34, y considera que, dada la actual situación del mercado inmobiliario e inversor, la transformación a terciario de la mayoría del suelo de dicha Unidad supondrá dotar de viabilidad económica a las necesarias inversiones que la urbanización del suelo exige.

Esta viabilidad se justifica, por parte de la mercantil firmante, mediante la titularidad del 88,5492 % que ostenta en el ámbito de la UE 34, lo que garantiza poder llevar a buen término todo el proceso urbanístico que exige el desarrollo del ámbito.

Con los objetivos e intereses expuestos anteriormente, y respetando en todo caso la potestad de planificación urbanística que corresponde en exclusiva a la Administración Pública actuante, las partes intervinientes han llegado al acuerdo de suscripción del presente Convenio Urbanístico, de conformidad con las siguientes.

## ESTIPULACIONES

## ESTIPULACIÓN PRIMERA.-

El ámbito del presente convenio se circunscribe a la Unidad de Ejecución U.E. 34 Cuartel de Valenzuela", del Plan General de Ordenación Urbana de 1995.

El objeto de este convenio es promover una modificación puntual del PGOU de 1995 en la unidad de ejecución U.E. 34, con ordenación pormenorizada, conciliando el interés público y la iniciativa privada, para facilitar una mejor ordenación de la misma, y lograr la implantación en nuestra Ciudad de una zona comercial que, por su estratégica ubicación, permita atraer inversiones, compradores de nuestro entorno geográfico más próximo, así como contribuir a la generación de empleo.