



CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE FOMENTO

Dirección General de la Vivienda y Urbanismo

806.- INCLUSIÓN POR OMISIÓN DEL BORRADOR DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN/REPARCELACIÓN DE LA UE 34, “ANTIGUO CUARTEL DE VALENZUELA”.

En el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla se ha publicado, el día 2 de agosto de 2016, el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 28/07/2016, relativo a la propuesta de aprobación de un Convenio urbanístico para el desarrollo y gestión de la UE-34, “Antiguo Cuartel de Valenzuela”.

Dicho anuncio se publicó con el número de artículo 779.

Se ha observado que la publicación no incluye el borrador del Convenio, que es el que se somete a información pública, sino sólo el Acuerdo del Consejo de Gobierno.

Por lo expuesto, adjunto se acompaña el borrador del citado Convenio, para que sea objeto de publicación en el BOME, lo que se solicita a la mayor brevedad.

Melilla, 2 de agosto de 2016.
El Director General,
José Luis Matías Estévez

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN/REPARCELACIÓN DE LA UE 34, “ANTIGUO CUARTEL DE VALENZUELA”

En la Ciudad de Melilla, a 28 de julio de 2016

REUNIDOS

De una parte, D. Francisco Javier GONZÁLEZ GARCÍA, **CONSEJERO DE FOMENTO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA**, cuyas circunstancias personales no se citan por estar exceptuado en virtud de la calidad con la que interviene.

Y de otra parte, D. Álvaro MONJARDÍN ÁLVAREZ DE ESTRADA, con DNI n.º 07.492.404-Q, mayor de edad, con domicilio, a estos efectos, en la calle Eduardo Dato n.º 18, 2.ª de Madrid (28010).

Asiste a este acto D.ª Inmaculada Merchán Mesa, como Secretaría Técnica de la Consejería de Fomento, que da fe de su celebración.

INTERVIENEN

D. Francisco Javier GONZÁLEZ GARCÍA, **CONSEJERO DE FOMENTO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA**, facultado expresamente para este acto mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla de fecha 28 de julio de 2016.

D. Álvaro MONJARDÍN ÁLVAREZ DE ESTRADA, en representación de la sociedad **TRES FORCAS CAPITAL, S.L.**, con CFI n.º B-52012457 y domicilio social en la calle Ayu Lalchandani Edificio San Lorenzo Local 3-B de Melilla, y así mismo como Presidente y miembro de la Junta de Compensación de la UE-34 del PGOU de Melilla. Actuando en virtud de la escritura de Poder, autorizada por el Notario de Madrid, D. Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna, el día 29 de septiembre de 2015, bajo el número 3.543 de su Protocolo.

Las partes, reconociéndose mutuamente plena capacidad para la formalización con efectos vinculantes del presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN**, que se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la normativa de régimen local, y específicamente en lo dispuesto en el 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.

EXPONEN

PRIMERO.- Que con fecha 6 de mayo de 2014 se suscribe entre la Ciudad Autónoma de Melilla y la sociedad TRES FORCAS CAPITAL, S.L. el **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, para la Modificación Puntual de la UE-34 “Cuartel de Valenzuela” del PGOU de Melilla** con el objeto de promover una modificación puntual de elementos con Ordenación Pormenorizada a nivel de Plan Especial de la Unidad de Ejecución 34 del PGOU de Melilla de 1995, conciliando el interés público y la iniciativa privada, para facilitar una mejor ordenación de la misma, y lograr la implantación en la Ciudad de una zona comercial y contribuir a la generación de empleo.

SEGUNDO.- Que la citada Modificación puntual de Elementos con Ordenación Pormenorizada a nivel de Plan Especial de la Unidad U.E. 34 del PGOU de Melilla, fue aprobada definitivamente por la Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla en la sesión celebrada el 19 de enero de 2015.

TERCERO.- Que con fecha 12 de enero de 2016 se celebró la Asamblea General de la Junta de Compensación de la UE-34, adoptándose entre otros acuerdos, la APROBACIÓN del PROYECTO DE REPARCELACIÓN y del PROYECTO DE URBANIZACIÓN de la UE-34 de conformidad con el Convenio Urbanístico y la citada Modificación Puntual de Elementos con Ordenación Pormenorizada a nivel de Plan Especial de la Unidad U.E. 34 del PGOU de Melilla aprobada definitivamente, presentándose ante la Administración actuante para su tramitación y aprobación.

Entre las obligaciones y cargas urbanísticas que se recogen en los citados proyectos, se establecen los derechos que le corresponden a la Ciudad Autónoma de Melilla por el cambio de uso conforme a la Modificación Puntual de Elementos del PGOU en la UE-34 con ordenación pormenorizada y así mismo, las compensaciones que se le atribuyen a la Ciudad Autónoma de Melilla por configuración del complejo inmobiliario respecto a las superficies superpuestas de dominio privado y público desafectado.

CUARTO.- Que con fecha veintitrés de abril y diecinueve de mayo de 2015, se emitieron sendos informes de valoración por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo con respecto a la cuantificación de la monetización de los aprovechamientos que le corresponde a la Administración actuante, que se incorporaron al Proyecto de Compensación/

Reparcelación, quedando pendientes las condiciones de abono y/o compensación que procedan entre las partes.

Con los objetivos e intereses expuestos anteriormente y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la estipulación Cuarta del citando CONVENIO URBANÍSTICO con respecto a la monetización de los aprovechamientos que le corresponde a la Administración y lo recogido en el Proyecto de Compensación/Reparcelación de la UE-34, las partes intervinientes han llegado al acuerdo de suscripción de un Convenio Urbanístico de Gestión, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

ESTIPULACIÓN PRIMERA.

La Ciudad Autónoma de Melilla es adjudicataria, en el ámbito de la UE 34, de dos parcelas lucrativas, de 2.183 y 1.423 m² de superficie, con la calificación de uso secundario. La primera de ellas tiene una asignación en los gastos de urbanización del 5,628%, y la segunda de 3,579%.

ESTIPULACIÓN SEGUNDA.

La cesión de aprovechamiento que corresponde a la Ciudad Autónoma de Melilla, en virtud del cambio de planeamiento, y según acordado en convenio previo, es el 25% del incremento de edificabilidad por el cambio de uso, que representa, en este caso, 1.823,18 m² de techo uso secundario.

Conforme a los criterios de valoración de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, según informe de abril del año 2015, resulta un saldo a favor de la CAM, por este concepto de **CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUATRO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (462.504,30 €)**.

No obstante, la Ciudad Autónoma de Melilla deberá de sufragar las cuotas de urbanización que le corresponden dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-34 a la empresa urbanizadora, en este caso, a la sociedad TRES FORCAS, S.L., según estipulación primera.

De conformidad con el proyecto de urbanización aprobado inicialmente por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma, en sesión de fecha 28/07/2016, los gastos de ejecución por contrata ascienden a Dos Millones Novecientos cincuenta y ocho mil ochocientos noventa euro con trece céntimos (2.958.890,13 €). Junto con el resto de gastos asociados al desarrollo de la Unidad de Ejecución UE 34 (honorarios técnicos, etc), y que se reflejaron provisionalmente en el proyecto de compensación/reparcelación aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma en sesión de fecha 28/07/2016, el total provisional de los gastos de gestión y desarrollo de la UE 34 ascienden a 3.072.890,13 €

A tales efectos, y dado que en las partidas presupuestarias de la CAM para el año 2016 no se contempla el crédito correspondiente para hacer frente a la aportación de la Ciudad a los gastos de urbanización, se considera más ágil compensar la aportación de la CAM a los gastos de la Junta de Compensación con el saldo a favor generado por las Plusvalías Urbanísticas.

Según cuantificación provisional, la participación en los gastos previstos de la urbanización se fija en **DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (282.920,97 €)**. Por tanto, y a falta del saldo

que resulte de la liquidación definitiva de los gastos de la Junta de Compensación, por parte de Tres Forcas Capital se deberá entregar a la CAM, por este concepto, la cantidad, en metálico, de 179.583,31 €

ESTIPULACIÓN TERCERA.

La Modificación Puntual de Elementos de la UE-34 "Cuartel de Valenzuela" del Plan General de la Ciudad Autónoma de Melilla, prevé la desafección y constitución de un complejo inmobiliario respecto a las superficies superpuestas de dominio público en el suelo y vuelo de las parcelas de dominio y uso público con destino a viario-aparcamiento y espacios libres-plaza pública, con una parcela privada con uso de garaje-aparcamiento bajo rasante.

Esta superposición de superficies en la rasante y en el vuelo y subsuelo de las parcelas de titularidad privada y uso público, está previsto en el artículo 26.5 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.

No obstante, la Ciudad Autónoma de Melilla considera necesaria una contraprestación por la citada desafección del subsuelo y las servidumbres que se establecen para las salidas de evacuación y emergencia, así como las de las rampas de accesos al garaje-aparcamiento de titularidad privada y uso público del Centro Comercial propuesto en el ámbito.

Esta servidumbre tiene como predio dominante la parcela n.º 12 destinada a parking que se adjudica a la mercantil TRES FORCAS S.L., y como predio sirviente la parcela n.º 6 adjudicada a la Ciudad Autónoma de Melilla.

Conforme a los criterios de valoración de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, según informe de mayo del año 2015, resulta un saldo por este concepto, de **QUINIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (517.295,63 €)**, que deberá ser abonado y/o compensado por TRES FORCAS, S.L. a la Ciudad Autónoma de Melilla una vez aprobado definitivamente el Proyecto de compensación/reparcelación.

No obstante, esta parcela, según se recoge en el proyecto de compensación/reparcelación, tiene una participación en las cargas de urbanización del 4,398 %, imputable al titular de la parcela de origen, es decir, la CAM. Por tanto, su valoración neta provisional, tras la imputación de las cargas de urbanización que proporcionalmente le corresponden, asciende a 382.149,92 €.

ESTIPULACIÓN CUARTA.

A los efectos de compensar esta desafección y adjudicación del subsuelo y la constitución de las servidumbres previstas, se establece la obligación de ejecución de las siguientes obras de urbanización complementarias a la Unidad de Ejecución UE-34 por la empresa urbanizadora del ámbito, según se recomienda en el informe de la Dirección General de Obras Públicas de fecha 8 DE JULIO DE 2016, y de la Dirección General de Arquitectura:

- 1.- Rotonda A: 30.065,68 €
- 2.- Rotonda B: 74.181,25 €
- 3.- Vallado de solares de las Tres Parcelas de la CAM: 157.113,96 €

Todas estas actuaciones de urbanización deberán ser llevadas a cabo de conformidad con la memoria de calidades y presupuesto de urbanización general y local adjuntos al presente Convenio como Anexos I, II y III, respectivamente, que se incluirán en el correspondiente proyecto de urbanización.

ESTIPULACIÓN QUINTA.

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez haya tenido acceso al Registro de la Propiedad el Proyecto de Compensación/Reparcelación citado y estén totalmente terminadas, liquidadas y recepcionadas por la Ciudad Autónoma de Melilla las obras de urbanización, en cuyo momento se procederá, en su caso, a la devolución de las *garantías prestadas, de conformidad con el Art. 46 del reglamento de planeamiento*.

Antes de la recepción de la urbanización por la Ciudad Autónoma de Melilla, una vez verificada esta por los servicios técnicos de la CAM, se deberá presentar una Liquidación Provisional, con ingreso del 90 por 100 del saldo que resulte, en su caso, a favor de la Ciudad Autónoma de Melilla.

Una vez recepcionadas por la Ciudad Autónoma de Melilla se procederá a la formulación de la Cuenta de Liquidación Definitiva. Las diferencias económicas que, en su caso, pudieran resultar con respecto a las previsiones contenidas en la cuenta de Liquidación Provisional se repercutirán monetariamente entre los adjudicatarios del aprovechamiento del 25% del incremento por el cambio de uso, las compensaciones por la desafectación del subsuelo y las cuotas de urbanización de la UE-34.

Las compensaciones económicas que resulten definitivamente liquidadas, se deberán hacer efectivas con anterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación del complejo comercial titularidad del que suscribe este convenio.

En ningún caso el resultado de las compensaciones supondrá un saldo negativo para la Ciudad Autónoma de Melilla, asumiéndose por Tres Forcas Capital, S.L. dicha diferencia, si la hubiere.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, las partes intervinientes lo firman por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicados en el encabezamiento.

La validez y eficacia del presente Convenio se condiciona a su aprobación definitiva por el Órgano Competente de la Ciudad Autónoma de Melilla, que para este documento es el Consejo de Gobierno de la CAM.

EL CONSEJERO DE FOMENTO

TRES FORCAS CAPITAL, SL

ANTE MI,

LA SECRETARIA TÉCNICA