

**CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN**  
para la ejecución del Plan de Sectorización Rubiales III

En la ciudad de Linares a veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho,

**REUNIDOS,**

De una parte, Don Juan Fernández Gutiérrez, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Linares.

Y, de otra parte D. Juan Manuel Hernández Sepúlveda, con DNI 26\*\*\*\*-C, y D. Manuel Molina Jiménez con DNI 2\*\*\*\*-R.

**INTERVIENEN,**

El primero, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Linares, del que ostenta el cargo de Alcalde-Presidente.

Los segundos, como Administradores Solidarios, en nombre y representación de la mercantil Chelvi S.L, con CIF B23326432.

Las partes se reconocen mutua capacidad para suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN y a tal efecto,

**EXPONEN**

**PRIMERO.-** Que los intervinientes identificados anteriormente (Excmo. Ayto de Linares y Chelvi S.L.) son propietarios del 100 % de los terrenos afectados por el **PLAN de SECTORIZACION del Polígono Los Rubiales Fase III** (SUNS-NPI-III del vigente PGOU), sitios en el término municipal de Linares.

Este P.S. tiene una superficie total actual de **141.171 m2**.

Tras la tramitación del expediente de adquisición por ocupación directa de terrenos de Chelvi, S.L., incluidos en el Plan Especial de Ordenación del Sistema General Docente Universitario, y el pago del justiprecio en especie mediante la

entrega de suelo bruto de titularidad municipal en la Unidad de Ejecución SUO-I-3, Los Rubiales, Fase III, los terrenos pertenecientes a cada uno de los intervinientes son los reflejados en el siguiente cuadro de superficies y porcentaje de participación,

Excmo. Ayto de Linares	29.599,68 m <sup>2</sup>	20,97 %
Chelvi, S.L	111.571,32 m <sup>2</sup>	79,03 %
<b>TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN SUO-NPI-3</b>	<b>141.171 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

**SEGUNDO.-** Que se considera necesario por esta Alcaldía hacer efectivas, con carácter ejecutivo, las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento aprobado, a través de un Convenio urbanístico, cuyo objetivo final es la urbanización de la unidad de Ejecución SUO-I-3, Los Rubiales Fase III, para completar la trama urbana prevista del Polígono Los Rubiales hasta su encuentro con el Parque Científico-Tecnológico Universitario, así como la consecución de los propósitos y la satisfacción de los intereses públicos pretendidos, en el sentido de la puesta en el mercado de suelo urbano apto para tipologías comercial e industrial.

**TERCERO.-** Que la mercantil CHELVI S.L., está interesada en la promoción construcción y puesta en funcionamiento de la superficie incluida en el Sector, con la calificación urbanística de “Gran Superficie Minorista”, y como propietaria mayoritaria de los terrenos manifiesta su especial interés en la urbanización del ámbito, de tal modo que es intención a través de presente Convenio, la de asumir la condición de empresa urbanizadora para garantizar la viabilidad técnica y económica del desarrollo y ejecución del Sector.

**CUARTO.-** A los efectos de llevar a cabo la actuación que se pretende, las partes citadas se reconocen mutua capacidad jurídica y de obrar para la firma del presente Convenio, de conformidad con el artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con arreglo a las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda, a asumir la actividad de ejecución de acuerdo con el planeamiento que desarrollan y de conformidad con lo establecido en el presente Convenio.

**SEGUNDA.-** El artículo 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, define la actividad urbanística como una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, teniendo la misma entre otras, la finalidad de subordinar el uso del suelo al interés general definido por la ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística, según indica el artículo 3.c) de la LOUA.

El ejercicio de dicha actividad corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a los municipios (artículo 2. 1 de la LOUA) quienes, en el marco de sus respectivas competencias y con la forma y con el enlace previstos en la ley, , en sus artículos 95 ,108 y 125 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 155.1 del Reglamento de Gestión Urbanística que permiten a los Ayuntamientos la suscripción de convenios urbanísticos con cualesquiera personas públicas y privadas, relativos a la ejecución de un instrumento de planeamiento.

**TERCERA.-**Manifiestar el acuerdo de la totalidad de los propietarios que integran la Unidad de Ejecución SUO-I-3, Los Rubiales Fase III, de iniciar el sistema de Compensación, con los efectos de ausencia de Junta de Compensación tal y como determina el artículo 134.3. de la LOUA en relación con el artículo 130.1.b) de la citada Ley, e iniciar el expediente de reparcelación.

**CUARTA.-** En la aprobación del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución SUO-I-3, Los Rubiales Fase III, se reconocerá a la mercantil CHELVI S.L, preferentemente, la adjudicación de aprovechamientos urbanísticos resultantes en parcelas de uso “Gran superficie minorista”, indicadas en las Manzana de Gran Superficie GSM 1 y GSM 2), y parcelas de uso terciario.

Se reconocerá al Ayuntamiento de Linares, preferentemente, la adjudicación de aprovechamientos urbanísticos resultantes en parcelas de uso industrial.

**QUINTA.-** El Excmo. Ayuntamiento se compromete a:

a) tramitar con agilidad los instrumentos de gestión urbanística, colaborará mediante apoyo técnico y agilización de trámites a la gestión y total desarrollo del planeamiento aprobado. Del mismo modo agilizará los trámites para la concesión de todo tipo de licencias y autorizaciones administrativas.

b) abonar los gastos de urbanización y de gestión de la Unidad de Ejecución del Sector, en relación con su porcentaje de participación, mediante la aportación total o parcialmente, con parcelas o solares resultantes que le correspondan, contabilizándose como aportación económica, una vez descontado la parte proporcional al 10 % del aprovechamiento medio de la Unidad.

c) aportar la totalidad de sus terrenos y soportar la ocupación de los mismos para la ejecución de las obras de urbanización.

d) otorgar a la Empresa de Urbanización, plena disponibilidad física de los terrenos para el inicio y realización de la ejecución de las obras de urbanización, otorgamiento que se realizará con la aprobación del proyecto de urbanización.

**SEXTA.-** La mercantil CHELVI, S.L. se compromete a:

a) asumir la condición de Empresa Urbanizadora y asumir íntegramente la actividad de ejecución, de conformidad con la legislación urbanística de Andalucía, siendo responsable de la elaboración de los proyectos de reparcelación y urbanización.

b) aportar la totalidad de sus terrenos y soportar la ocupación de los mismos o de cualquiera de otros necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

c) otorgar al Ayuntamiento, como Administración actuante, la disposición fiduciaria de éstos, en caso de que, asumida la condición de Empresa Urbanizadora, no cumplierse las obligaciones inherentes a tal condición, y conllevara un cambio en el sistema de actuación.

d) abonar la totalidad de los gastos de urbanización y de gestión de la Unidad de Ejecución del Sector (SUO-I-3, Los Rubiales Fase III), debiendo ser retribuidos entre los sujetos intervinientes, en relación con sus cuotas de participación, total o parcialmente con parcelas o solares resultantes.

e) aceptar que el Ayuntamiento de Linares abone los gastos de urbanización y de gestión de la Unidad de Ejecución del Sector mediante la aportación total o parcialmente con parcelas o solares resultantes, contabilizándose como aportación

económica, una vez descontado la parte proporcional al 10 % del aprovechamiento medio de la Unidad.

f) CHELVI, S.L., como empresa urbanizadora, financiará y ejecutará las obras de construcción incluidas en el proyecto de urbanización, y cuyo presupuesto será el que resulte del Proyecto de Urbanización.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización en su totalidad no excederá de cuatro años, a contar desde la publicación de la aprobación del proyecto de urbanización, debiendo, no obstante, ejecutar las obras de urbanización conforme al Plan de Etapas del Plan de Sectorización.

g) CHELVI, S.L., en calidad de empresa urbanizadora, sufragará los gastos relativos al desarrollo urbanístico del sector, los cuales serán repercutidos, previo soporte documental y visto bueno de los servicios técnicos municipales, en proporción a sus porcentajes de participación, a los propietarios de la Unidad de Ejecución del Sector, que comprenderán, entre otros:

- Importe de redacción del proyecto de plan de sectorización del NPI-3, proyecto de ordenación del tráfico, y demás documentos técnicos y jurídicos que fuesen necesarios.
- Importe de los honorarios del proyecto de reparcelación, así como el seguimiento de su tramitación hasta su aprobación definitiva.
- Importe de la ejecución de las obras de urbanización contempladas en el proyecto correspondiente, incluidos los honorarios de proyecto y dirección.
- Los gastos derivados de la protocolización del presente documento hasta la inscripción a nombre de la mercantil CHELVI S.L y el Ayuntamiento de Linares de los solares que se adjudiquen.

h) La mercantil Chelvi, S.L, asumirá, sin coste alguno para el Ayuntamiento de Linares, la ejecución de una franja verde de unos 5 metros de ancho, sobre todo el perímetro del Sector que linda con el actual Polígono Industrial Los Rubiales II, con el fin de proveer al Sector (SUO-I-3 Los Rubiales Fase III), de una zona verde de transición entre este y la Zona Verde situada en LOS RUBIALES II.

i) Faculta al Ayuntamiento de Linares a que proceda de inmediato a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el PGOU, si fuese necesario.

#### **SÉPTIMA.- Determinaciones urbanísticas.**

La transformación urbanística de los terrenos y sus determinaciones urbanísticas serán **las previstas en el PLAN de SECTORIZACION** del Polígono Los Rubiales Fase III, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 2017 por Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

#### **OCTAVA.- Adjudicación de aprovechamientos lucrativos y modalidades de retribución de las cargas urbanísticas.**

Los aprovechamientos lucrativos serán adjudicados a las partes firmantes, de conformidad con la cuota de participación que a cada uno corresponde, en proporción a los metros cuadrados de terrenos aportados inicialmente en la actuación urbanística, una vez deducidas las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, y las CARGAS ECONOMICAS que han de soportar para la ejecución del Sector, de conformidad con el párrafo siguiente.

Dado el sistema de Compensación previsto en el Plan de Sectorización, los gastos de urbanización y gestión serán abonados por las partes firmantes, en proporción a las superficies de las fincas iniciales del Sector aportadas por cada uno de ellos.

Para la asignación de cuotas de participación y adjudicación de parcelas resultantes, una vez concluido el proceso de gestión y urbanización y hechas las gestiones establecidas en la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía, se tendrá en cuenta el *coste de la urbanización repartido entre el aprovechamiento subjetivo del Sector que equivale, provisionalmente, a 115,3823 €/m<sup>2</sup>ua.*

Los derechos de edificabilidad que le corresponden al Ayuntamiento de Linares como propietario de la superficie que se encuentran incluidos en dicho sector, a excepción del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, le serán adjudicados a la mercantil CHELVI, S.L, como contraprestación por la ejecución de obras y demás obligaciones asumidas por esta sociedad hasta cubrir el importe de dichos costes que le corresponden al Ayuntamiento, en proporción a las

superficies aportadas. Una vez descontados esta edificabilidad, el resto se adjudicará al Ayuntamiento de Linares en parcelas resultantes en las zonas preferentemente de Industrial, parcelas I-1 o I-2.

Para que el Ayuntamiento adjudique los derechos de edificabilidad o terrenos que le correspondan a la mercantil CHELVI, S.L, en compensación o pago en especie de los gastos de urbanización y demás gastos de gestión que le corresponden como propietario del suelo, será preceptivo que los servicios técnicos municipales certifiquen la correcta ejecución de las obras de construcción de infraestructuras para cada una de las fases, o bien que la mercantil CHELVI, S.L, entregue al ayuntamiento avales por el importe de las obras pendientes de recepción. Asimismo la mercantil CHELVI, S.L podrá solicitar del Ayuntamiento la adjudicación de los derechos de edificabilidad mencionados solicitar del ayuntamiento la cesión de los derechos de edificabilidad mencionados más arriba con antelación a la terminación de las obras, aportando para ello avales por importe equivalente a las obras que aún no hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento. Estos avales no tendrán vencimiento hasta tanto la administración manifieste la total conformidad a las obras ejecutadas

#### **NOVENA.- Plazos de ejecución.**

La mercantil CHELVI, S.L, en su calidad de empresa urbanizadora, se compromete a iniciar las obras de urbanización del Sector, en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y en el plazo de ejecución indicado en dicho proyecto. El plazo para la ejecución de cada fase del Proyecto de Urbanización o alguna de las fases no podrá exceder de los plazos fijados en el Plan de Etapas del Plan de Sectorización.

El Ayuntamiento de Linares, no estará obligado a abonar los gastos de urbanización que excedan de los consignados en el presupuesto del Proyecto de Urbanización, salvo que resulten de modificaciones derivadas de necesidades nuevas o imprevistas debidamente aprobadas por el Ayuntamiento de Linares.

En el supuesto de que las obras no puedan ser finalizadas en los plazos fijados en el plan de etapas a cada una de las fases o no finalizase en su totalidad en el

plazo de cuatro años por causa no imputable a la Empresa Urbanizadora CHELVI S.L, el Ayuntamiento no podrá ejecutar los avales, procediendo su prórroga hasta la fecha que el mismo fije para la terminación de aquellas.

El incumplimiento por parte de las obligaciones señaladas en el presente documento por parte de CHELVI S.L, o cualquier otra derivada de su calidad de propietario del ámbito de actuación, que impidiesen la consecución del buen fin y el objetivo pretendido con este Convenio, así como la incorrecta ejecución de las obras, le eximirá al Ayuntamiento transferir a ésta los derechos de edificabilidad o terrenos que le corresponda, así como abonar la parte de obras que, en su caso, se hubiese ejecutado incorrectamente, hasta tanto sean subsanadas las deficiencias o hasta que se avalen debidamente los importes de las obras objeto de la no recepción por el Ayuntamiento.

Los avales que presente la mercantil para garantizar la buena ejecución de las obras de urbanización, podrán ser cancelados parcialmente y de forma anticipada a medida que se vayan reduciendo las cantidades avaladas como consecuencia de la ejecución de las obras.

**DÉCIMA.-** En el supuesto de que las obras de urbanización no estén finalizadas en su totalidad en el plazo de cuatro años, a contar desde la publicación de la aprobación del proyecto de urbanización, por causa imputable a la empresa urbanizadora CHELVI, S.L., ésta deberá abonar al Ayuntamiento de Linares, en concepto de indemnización, una cantidad igual al importe de las obras de urbanización que resten por ejecutar según lo previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado.

**UNDÉCIMA.- Tramitación.**

La aprobación del presente Convenio, de acuerdo con lo establecido en los artículos 41.3, 95, 108 y 123 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Linares, previa apertura de un periodo de información pública en el «Boletín Oficial de Jaén».

**DUODÉCIMA.- Vigencia y Resolución del Convenio**

El presente convenio mantendrá su vigencia durante el tiempo preciso para cumplimiento de las obligaciones contraídas por los particulares y la administración



en virtud de sus condicionantes y se fija como plazo máximo el de cuatro años, desde la publicación de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

La vigencia y contenido del vigente convenio quedará sujeto a todas y cada una de las condiciones suspensivas:

- A la aprobación, o en su caso, ratificación del vigente convenio por parte de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Linares.
- A la acreditación registral de titularidad, o negativa en su caso y libertad de cargas y gravámenes de los terrenos que han de aportarse en el proyecto de reparcelación.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las estipulaciones establecidas en este documento, facultará a la otra para instar su resolución.

#### **DECIMOTERCERA.- Formalización y jurisdicción.**

El presente documento tiene naturaleza administrativa y se registrará, en lo no expresamente previsto, por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y restante legislación complementaria, Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, restante legislación administrativa en general y sólo en defecto de ésta por el derecho privado.

Cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a la interposición de recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad y aceptación plena, y al solo efecto de su total y fiel cumplimiento suscriben por triplicado en la fecha y lugar indicados al principio.

Por el Ayuntamiento.

Por la Mercantil CHELVI S.L.

Sr. Alcalde-Presidente

Administradores Solidarios

Fdo. Juan Fernández Gutiérrez

Fdo. Juan Manuel Hernández Sepúlveda

Fdo. Manuel Molina Jiménez

A los solos efectos de dar fe,  
Secretario General

Fdo. Luis Gómez Merlo de la Fuente

DILIGENCIA: Se pone la presente para hacer constar que el presente Convenio fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2018.

El Secretario General

Fdo. Luis Gómez Merlo de la Fuente