

EDICTE

La Junta de Govern Local en sessió celebrada el 14/12/22 va acordar;

PRIMER: Prestar conformitat a la proposta de “Novació del Conveni de Col·laboració Urbanística i Abast Transaccional subscrit el 11/05/17 per a l'impuls de les actuacions urbanístiques de planejament i gestió en l'àmbit denominat PP RÍO PARK” a subscriure entre l'Ajuntament de Mutxamel, l'empresa Municipal del Sòl i la Vivenda de Mutxamel, la Junta de Compensació del PP Río Park i les mercantils RÍO GRAN, SL i SAN VICENTE URBANA, SL.

SEGON: Sotmetre a informació pública, pel termini de 30 dies hàbils, l'esborrany de la Novació del Conveni de Col·laboració Urbanística proposat a l'efecte de poder formular-hi al·legacions, transcorregut el qual l'empresa promotora EMSUVIM SLU incorporarà les correccions i/o justificacions que resulten de les al·legacions que en el seu cas es formulen pels interessats durant el termini d'informació pública.

S'inserirà anunci en el BOP, en la pág. Web municipal i en el Tauler d'anuncis electrònic, amb notificació a tots els subjectes afectats i signants del Conveni subscrit en 2017.

DOCUMENT DE NOVACIÓ DEL CONVENI DE COL·LABORACIÓ URBANÍSTICA I ABAST TRANSACCIONAL SUBSCRIT L'11 DE MAIG DE 2017 PER A L'IMPULS DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN L'ÀMBIT DENOMINAT PP RÍO PARK

COMPAREIXENTS

L'Alcalde President, SEBASTIÁN CAÑADAS GALLARDO, amb NIF núm....., i domicili, a l'efecte de notificacions a l'Ajuntament de Mutxamel, Avinguda Carlos Soler, 46, assistit pel Secretari Acctal. de la Corporació, amb NIF i el mateix domicili.

....., major d'edat, proveït del NIF núm....., amb domicili a l'efecte del present document en

....., major d'edat, proveït del NIF núm., amb domicili a l'efecte del present document en

....., major d'edat, proveïda de NIF núm.....,
....., major d'edat, proveïda de NIF núm.,
i , major d'edat, proveït de NIF núm....., amb
domicili a l'efecte del present document en

ANTECEDENTS

Primer.- A l'octubre de 2009 es va subscriure un conveni urbanístic de col·laboració en matèria de planejament i gestió urbanística entre l'Ajuntament de Mutxamel, l'Ajuntament d'Alacant, la Junta de Compensació RÍO PARK, Luis Miñano San Valero, en representació de l'Aeroclub, propietari majoritari dels terrenys de les fases A i B del Sector, i RÍO GRAN, SL.

Este Conveni tenia com a comesa impulsar les labors de planejament i gestió necessàries per a, d'un costat, facilitar la recepció de les obres d'urbanització de les fases D, H, J, K, M i N del Sector RÍO PARK, donada la seua condició d'àrees sotmeses a actuacions aïllades, i, d'un altre, establir les condicions d'ordenació i gestió de la resta de fases del Sector, com a Actuacions Integrades (fases A, B, C, E, F, G, I, L, O, P, Q i R). Estes accions facilitarien la dissolució, primer parcial i després total, de la Junta de Compensació, per a normalitzar la gestió urbanística del sector conforme a la normativa llavors vigent.

El Conveni també disposava determinades condicions relatives a l'ordenació de l'espai del Sector situat en terme municipal d'Alacant, i la manera de prestació de serveis urbanístics als seus habitatges per l'Ajuntament de Mutxamel.

Segon.- Simultàniament amb el conveni, la Junta de Compensació va formular un Pla de Reforma Interior (d'ara en avant PRI), que delimitava determinades unitats d'execució equivalents a les fases A, B, C, E, F, G, I, L, O, P, Q i R del Sector, gràficament i normativament, on establia les seues condicions de gestió.

La resta del sòl del sector es considerava com a Actuacions Aïllades. Este projecte de PRI va ser objecte d'exposició pública, i el mateix va ser modificat en diverses ocasions per a atendre els requeriments municipals i sectorials, sense que arribara a ser aprovat municipalment.

La suma de l'edificabilitat d'estes fases i Unitats d'Execució, excloses les corresponents a les fases A i B, ascendix a 224.783 m² de sostre d'ús residencial predominant aproximadament.

Tercer.- Les obres d'urbanització de les fases que es consideren incloses en l'àrea sotmesa a gestió mitjançant Actuacions Aïllades (D, H, J, K, M i N), han sigut rebudes municipalment, per la qual cosa les parcel·les afectades en les mateixes van deixar de ser membres de la Junta de Compensació, tal com es dedueix de l'acord plenari de data 26

d'octubre de 2011, pel qual s'accepta la dissolució parcial de la JC, entre altres determinacions.

Quart.- En paral·lel, l'Ajuntament de Mutxamel, a través de la societat pública EMSUVIM (Empresa Municipal de Sòl i Vivenda de Mutxamel), ha ordenat l'àmbit de les antigues Fases A i B, programant-les en règim de gestió directa. El Pla Especial i PRI de la Fase A del PP Ríó Park va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 7 d'abril de 2014 (BOP núm. 107 de 05.06.14), i contra este, la Junta de Compensació i RÍO GRAN, SL van interposar recurs contenciós administratiu que finalment va ser objecte de desistiment degut a l'acord transaccional subscrit en ocasió del conveni d'11 de maig de 2017, més endavant citat.

Cinqué.- Al mateix temps que les anteriors actuacions, l'Ajuntament i la Junta de Compensació han vingut desenvolupant durant els últims anys determinades gestions per a fer front al pagament de la indemnització derivada de la sentència núm. 945 de 24 d'octubre de 1997, en els termes previstos en els acords plenaris de 2 de març i 26 d'octubre de 2011, convenint per a això la modificació del planejament del sector RÍO PARK, donant lloc a un increment l'edificabilitat en 2.500 m²t aproximadament. Este document es va presentar per a la seua tramitació al març de 2012, estant pendent d'aprovació municipal.

Sisé.- Així mateix, l'Ajuntament de Mutxamel havia iniciat l'elaboració d'un nou Pla General. A este efecte, en el seu Document de Referència s'establien una sèrie de recomanacions i exigències. Una d'elles, suggeria la desclassificació de les fases O, P, Q i R del Sector RÍO PARK, amb una edificabilitat assignada de 66.500 m²t. Finalment, el 23 de novembre de 2018 la Direcció General del Medi Natural i Avaluació Ambiental va resoldre la caducitat del Document de Referència del Pla General de l'Ajuntament de Mutxamel dictat en data 10/06/11, prorrogat el 20/09/16 per dos anys, arxivant l'expedient d'avaluació ambiental i donant per finalitzada la seua tramitació.

Seté.- Tot això va motivar una primera novació parcial del Conveni Urbanístic, atorgada en data 11 de maig de 2017, mitjançant la qual l'Ajuntament de Mutxamel assumia la promoció pública del PRI, a través de la societat municipal EMSUVIM, col·laborant a este efecte les societats signants i la Junta de Compensació. A partir de la seua signatura, es va formular un Esborrany de PRI al costat d'una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries (la núm. 37), a fi de concretar l'ordenació estructural i detallada del PP Ríó Park atesos els antecedents anteriors i la seua realitat física i jurídica.

La tramitació del PRI i MP núm. 37 s'ha realitzat conforme a la Llei 5/2014, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), hui substituïda pel Text Refós de la LOTUP (d'ara en avant TRLOTUP), obtenint Document d'Abast per part de l'òrgan ambiental al març de 2020, el període de vigència del qual ha sigut prorrogat recentment per dos anys addicionals.

Huité.- Les condicions i determinacions del citat Document d'Abast de l'òrgan ambiental han comportat la necessitat de completar el PRI i la MP núm. 37, alentint la seua tramitació, al que s'ha unit l'excepcional circumstància provocada per la pandèmia de la COVID-19.

Per estes circumstàncies, s'ha considerat per les parts signants una nova actualització del conveni, confirmant l'actual marc de relacions i revisant de mutu acord les condicions pactades en el conveni de 2009, i renovades en 2017.

Nové.- Des d'un punt de vista formal, el present document té un caràcter de novació objectiva, que actualitza les condicions de desenvolupament de l'instrument de planejament acordat entre les parts per a depurar la gestió urbanística del Sector RÍO PARK.

A més, les parts convenen a continuar assignant al present document el caràcter d'acord transaccional, amb la finalitat de donar solució als recursos contenciosos que s'estaven substanciant en els tribunals de justícia i que van ser arxivats en compliment del conveni d'11 de maig de 2017.

De conformitat amb els antecedents anteriors, les parts compareixents acorden celebrar el present conveni, que es regirà per les següents

ESTIPULACIONS

PRIMERA. - OBJECTE DEL CONVENI: NOVACIÓ DEL CONVENI D'OCTUBRE DE 2017.

És objecte del present conveni modificar el conveni subscrit en 2017 amb les següents consideracions:

- a) D'una banda, en un pla subjectiu, es mantenen les parts signants (Ajuntament de Mutxamel, Junta de Compensació RÍO PARK, RÍO GRAN, SL i SAN VICENTE URBANA, SL, en la seua condició estes últimes de propietàries majoritàries dels terrenys afectats pel conveni).
- b) D'un altre costat, des d'un punt de vista objectiu, el conveni actualitza les condicions de compliment i eficàcia que es van tindre presents en l'anterior novació de 2017, així com els compromisos complementaris que es van establir.

SEGONA. - ORDENACIÓ DEL SECTOR RÍO PARK.

Seguidament s'exposen les consideracions urbanístiques que han de contemplar-se, en relació al Sector RÍO PARK, en els documents de planejament actualment en tràmit, concretament la MP núm. 37 de les NNSS del Planejament de Mutxamel i el Pla de Reforma Interior del PP Río Park, compromentent-se l'Ajuntament de Mutxamel a la seua promoció i aprovació administrativa conforme a la legalitat aplicable.

A.- Classificació, qualificació urbanística i condicions especials de desenvolupament de les fases C, E, F, G, I, L, O, P, Q i R.

Conforme a la M.P. núm. 37 i el PRI del PP de Río Park, actualment en tramitació, a fi de procedir a la regularització urbanística de l'àmbit Río Park, es procedix a desclassificar les

fases (I i C) i a reorganitzar la resta de Fases (E, F, G, L, O, P, Q i R) en unitats d'execució diferents, precises per al seu desenvolupament.

L'ús predominant serà el residencial, admetent-se com a compatibles el terciari, el comercial i el dotacional privat per a usos esportius, assistencials, docents i sanitaris.

Tot este àmbit s'inclou en diverses unitats d'execució, amb ordenació estructural definida en la MP núm. 37 i ordenació detallada definida en el PRI del PP de Río Park, acompanyant-se cada unitat d'una Fitxa de Planejament i Gestió que determinarà les condicions urbanístiques per al seu posterior desenvolupament mitjançant Programa d'Actuació Integrada, conforme a la seqüència lògica prevista en el planejament.

A este efecte, es reconeix que el sòl inclòs en les unitats d'execució té la condició d'urbà pendent d'urbanització detallada. Es contempla una cessió del 5% de l'aprofitament tipus resultant a l'Ajuntament de Mutxamel, lliure de càrregues d'urbanització, no estant previst l'ús d'habitatge de protecció, d'acord amb el Programa Pluriennal aprovat per l'Ajuntament de Mutxamel.

Per al cas que per part de l'òrgan competent en matèria urbanística de la Generalitat Valenciana es considerara que el sòl ha de tindre la consideració de sòl urbanitzable, l'Ajuntament de Mutxamel es compromet a contemplar en el futur Pla General o en una Modificació Puntual a este efecte la previsió d'habitatges protegits que poguera exigir-se a este àmbit de RÍO PARK en una altra zona de nou creixement en el municipi, més compatible amb la seua funció territorial i tipologia d'habitatge.

En tot cas, es garantix que **l'ordenació admetrà una edificabilitat residencial** similar a la que hui està prevista en el planejament vigent, inclosa la necessària per a executar els acords plenaris de 2 de març i 26 d'octubre de 2011.

B.- Condicions de connexió i integració.

Quant a les condicions de connexió i integració de determinats serveis, especialment els relatius a sanejament i proveïment d'aigua potable, es garantix també que aquells serveis que siguen necessaris per a les zones consolidades (Actuacions Aïllades, antigues fases D, H, J, K i N, ja que la M sí que disposa d'estos serveis en la seua integritat) seran suportats per estes mateixes zones, sense que repercutisca cap cost a les Unitats d'Execució delimitades en el PRI del PP de Río Park, sense perjudici del que es disposa en les seues respectives fitxes de planejament i gestió.

En qualsevol cas, les noves unitats d'execució assumiran els costos d'implantació dels sistemes generals de sanejament i proveïment d'aigua potable en la proporció que els corresponga segons el seu aprofitament. Si la implantació d'estes xarxes fora prèvia a la programació d'estes unitats, es generaria l'oportú cànon, que s'inclourà en el Programa com a càrrega d'urbanització imputable a la Unitat.

C.- Determinacions especials de gestió urbanística.

El PRI establirà les oportunes determinacions de gestió que cada UE ha de resoldre en ocasió de la seua programació urbanística, tenint en compte que el sòl inclòs en el seu àmbit ja va ser objecte de reparcel·lació i està inscrit en el Registre de la Propietat conforme a les determinacions inicials del Pla Parcial RÍO PARK. En este sentit, cada Programa d'Actuació Integrada inclourà, en el seu cas, un nou Projecte de Reparcel·lació, l'objecte de la qual serà adequar les parcel·les privades i públiques afectades al planejament urbanístic aplicable.

D.- Promoció del planejament.

D.1.- En relació al Pla de Reforma Interior i la MP núm. 37 de les NNSS actualment en tramitació.

Per part de l'Ajuntament es confirma la iniciativa pública la promoció i tramitació del Pla de Reforma Interior i la MP núm. 37 de les NNSS La labor d'impuls i redacció de documents tècnics es realitzarà mitjançant la col·laboració de la societat de capital públic municipal EMSUVIM, que en l'actualitat disposa de l'oportú encàrrec de gestió conforme a les previsions dels seus estatuts socials.

A este efecte, la Junta de Compensació va lliurar a l'Ajuntament tota la documentació tècnica relacionada amb este instrument de planejament, tant escrita com gràfica, en suport digital, per al seu aprofitament per l'equip redactor municipal, tot això sense cap cost per a les arques municipals.

L'Ajuntament es compromet a impulsar i promoure els referits instruments de planejament conforme a les següents determinacions:

- a) El contingut del document s'ajustarà al que es preveu en esta estipulació en relació a la classificació i qualificació de sòl, edificabilitats i usos, i condicions de connexió i programació.
- b) El Pla de Reforma Interior i la MP núm. 37 de les NNSS s'aprovaran provisionalment per l'Ajuntament, i es remetrà a l'òrgan autonòmic competent en matèria ambiental al més prompte possible, amb la finalitat d'emeta la corresponent Declaració Ambiental i Territorial Estratègica, i a continuació es remetrà cada instrument de planejament a l'òrgan substantiu competent en matèria d'urbanisme, per a la seua aprovació definitiva.

En ocasió del present conveni, RÍO GRAN, SL i SAN VICENTE URBANA, SL es comprometen solidàriament al pagament de la citada quantitat de 25.000 euros en concepte d'aportació econòmica als costos de redacció dels instruments de planejament citats. D'este import ja consta satisfet un total de 10.000 euros, i la resta es reportarà conforme als terminis següents:

- a) 10.000 euros a l'aprovació provisional municipal.
- b) 5.000 euros a l'aprovació definitiva.

D.2.- En relació al Pla General Estructural i Pla d'Ordenació Detallada.

L'Ajuntament, en cas de reiniciar els tràmits del nou Pla General Estructural i Pla d'Ordenació Detallada de Mutxamel, incorporarà al mateix les determinacions acordades en el present conveni.

TERCERA. - COMPLIMENT DELS ACORDS MUNICIPALS RELACIONATS AMB L'EXECUCIÓ DE LA SENTÈNCIA Núm. 945 DE 24 DE MAIG DE 1997

L'ordenació a què es fa referència en l'estipulació anterior incorpora l'edificabilitat necessària perquè per la Junta de Compensació puguin realitzar-se els actes precisos per a compensar la indemnització econòmica de l'execució de la sentència núm. 945, de 24 de maig de 1997, en els termes contemplats en els acords municipals adoptats a este efecte, de data 2 de març i 26 d'octubre de 2011, per la qual cosa es fa innecessària la tramitació de la modificació puntual presentada al març de 2012.

QUARTA. - CONDICIONS DE COMPLIMENT I EFICÀCIA DEL PRESENT CONVENI.

L'eficàcia del present conveni està condicionada a l'aprovació del Pla de Reforma Interior a què es fa referència en l'estipulació segona.

Si no es produïx esta aprovació en el transcurs de 2 anys a comptar des de la subscripció d'este document de novació conveni, l'Ajuntament reconeix mitjançant el present documente que les fases C, E, F, G, I, L, O, P i Q tenen la condició de sòl urbà, apte per a la seua programació com a Actuacions Integrades, podent desenvolupar-se urbanísticament conforme al Pla Parcial vigent, sempre que així li ho sol·licite la propietat en règim de gestió per propietaris, o un tercer autoritzat per la propietat a través de conveni de col·laboració (article 120 TRLOTUP).

Els acords de programació que, si escau, adopte l'Ajuntament, respectaran les condicions establides en les estipulacions d'este conveni i els seus annexos, per la qual cosa l'Alternativa Tècnica del Programa incorporarà, en el seu cas, l'oportú instrument de planejament.

Si el Pla de Reforma Interior, o qualsevol altre instrument de planejament, fora finalment aprovat incomplint les determinacions del present conveni, això és, amb una ordenació que no aconseguisca l'edificabilitat reconeguda en l'estipulació primera, que és la que actualment tenen atribuïda les fases C, E, F, G, I, L, O, P i Q, els propietaris de sòl podran sol·licitar a l'Ajuntament de Mutxamel i, en el seu cas, la Conselleria competent en matèria d'Urbanisme, la indemnització corresponent a la reducció d'edificabilitat que es genere, conforme al que es disposa en l'article 48 del Decret legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i normativa de responsabilitat patrimonial que resulte aplicable.

CINQUENA. - COMPROMISOS COMPLEMENTARIS DE L'AJUNTAMENT I LA JUNTA DE COMPENSACIÓ I RÍO GRAN, SL.

Es manté el caràcter transaccional del conveni, en el ben entés que les parts signants Junta de Compensació i RÍO GRAN, SL van acordar la suspensió dels recursos contenciosos 167/2014, 168/2014, 53/2015 i 59/2015, i es van arxivar estes actuacions a causa del transcurs del temps, i compromentent-se estes parts a no instar la seua reobertura mentre es mantinguen les condicions del present conveni.

La Junta de Compensació, en col·laboració amb l'Ajuntament de Mutxamel, es reserva la facultat d'adoptar els acords que procedisquen tendents a la seua dissolució i liquidació definitiva, i han de programar-se les Unitats d'Execució delimitades en el PRI del PP Río Park conforme al règim de gestió per propietaris segons el que es disposa en el TRLOTUP, o segons el règim aplicable en la legislació vigent. En este sentit, les mercantils RÍO GRAN, SL i SAN VICENTE URBANA, SL en la seua condició de propietàries majoritàries (més del 50% de la superfície d'aquestes Unitats d'Execució) es comprometen a instar de manera gradual i ordenada la seua programació conforme al que es disposa en el citat sistema de Gestió per les persones propietàries.

SISENA. - RECURSOS.

L'incompliment dels acords en el present conveni podrà donar lloc, en el seu cas, als recursos administratius i judicials que procedisquen.

SETENA. - IMPACTE ECONÒMIC EN LA HISENDA LOCAL.

Les determinacions del present conveni no suposen impacte negatiu en la Hisenda Local, i les càrregues d'urbanització del sòl objecte d'este són exclusivament imputables a la propietat afectada.

Sí que es preveu la cessió a favor de l'Ajuntament del 5% de l'edificabilitat prevista en relació a les fases C, E, F, G, I, L, O, P i Q, si s'aprova el Pla de Reforma Interior que delimitarà les noves Unitats d'Execució, la qual cosa suposarà un impacte positiu en la Hisenda Local, en la modalitat d'increment de Patrimoni Municipal de Sòl.

El cost de redacció del Pla de Reforma Interior, a promoure per l'Ajuntament de Mutxamel, es finança per la propietat que subscriu el present conveni, mitjançant l'aportació de **25.000 euros** i la cessió gratuïta de la documentació digital i escrita de l'instrument inicialment promogut per la JC.

HUITENA. - COMPETÈNCIA MUNICIPAL I INTERÉS GENERAL.

L'Ajuntament és competent per a atorgar el present conveni, a través del Ple de la Corporació, en l'exercici de la potestat pública de planejament i gestió urbanística.

El conveni respecta i promou l'interés públic municipal, en garantir una regulació ordenada del sòl del Sector RÍO PARK i actualitzar, consensuadament, amb la propietat les determinacions del conveni d'octubre de 2009 i el de maig de 2017, facilitant així l'harmonització dels interessos generals i privats concurrents, i procurant així un marc de col·laboració estable, la qual cosa es reforça mitjançant el desistiment dels recursos contenciosos ja practicat.

Mutxamel, data de la signatura electrònica
El regidor delegat de Planejament i Gestió urbanística
Signat, Vicente Gomis Domenech