

ANEXO.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En el año 2008 este Ayuntamiento inició los trámites para la construcción de un nuevo colegio en Huércal-Overa. Para ello se puso a disposición de la Consejería de Educación una parcela en el Sector 1 del municipio. Dicha parcela finalmente, en fase de licitación se desestima al no haber sido urbanizado el Sector por la necesidad de efectuar, con carácter previo al desarrollo del mismo, el deslinde del dominio Público Hidráulico.

Dada la imposibilidad de su ejecución en la parcela prevista, es obligado un cambio de ubicación del colegio. Se plantea ésta en la zona situada al norte del municipio proveniente del desarrollo del Sector 5.1 de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento y recogida por el P.G.O.U. como Suelo Urbano Consolidado, en cumplimiento de la resolución 19/10/2006 PTO-48/06 de la CPU publicado en BOJA nº 112 de 7 de junio de 2007. Dicha ubicación se considera la más adecuada respecto a la población a escolarizar, puesto que es una zona de expansión con buena comunicación a través de uno de los accesos principales, favoreciendo la descongestión de la zona en la que actualmente se encuentran ubicados el Pabellón de Deportes, Piscina Cubierta, CEIP San José de Calasanz y los dos Institutos de Secundaria del Municipio.

Segundo.- En dicha zona el Ayuntamiento posee dos parcelas de Equipamiento EQ1 y EQ 2, pero sus dimensiones resultan insuficientes para atender los requerimientos de la Consejería en cuanto a superficie. Por ello, en Enero de 2012 se ofrece otra parcela de 10.245 m², en la misma zona, esta es rechazada por la morfología no apta para el desarrollo del programa de necesidades de un C2.

Tercero.- No siendo posible la ubicación del colegio en la parcela inicialmente prevista según escrito de Junio de 2016, siguiendo considerando dicha zona como la más adecuada para la implantación del mismo, y puesto que las parcelas de equipamiento en su situación actual no permite su utilización para cubrir el déficit de equipamiento docente existente, se plantea la opción de darle una nueva ordenación a la zona con objeto de la consecución de una parcela adecuada para la construcción del colegio.

Se propone por tanto una nueva parcela en la misma zona, que ha sido considerada viable por la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía para la construcción del colegio según escrito con registro de entrada nº 7277 de 12/09/2016, en cuanto a las condiciones morfológicas y de superficie.

Para llevar a efecto dicho planteamiento, se precisa llegar a un acuerdo con los propietarios de las manzanas de suelo urbano consolidado afectadas.

Cuarto.- Por ello el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 30 de Junio de 2017, adoptó acuerdo relativo a la puesta a disposición de la Consejería de Educación de una parcela para construcción de colegio (expediente nº 2017/053260/007-601/00001), en virtud de un Convenio de cesión de parcela para construcción de nuevo colegio público, firmado por el propietario de parte de los terrenos, Inversiones Olivencia S.L., que incluye autorización para la ejecución de las obras.

No obstante, para poder obtener la propiedad de la parcela de equipamiento de 6.820 m² puesta a disposición de la Consejería de Educación para la construcción del colegio, es necesario llevar a cabo previamente una modificación del planeamiento general.

Quinto.- La obtención de la parcela de equipamiento con las dimensiones y condiciones solicitadas por la Junta de Andalucía motiva la redacción y tramitación de la Innovación mediante modificación puntual que urbanísticamente supone la modificación de la ordenación pormenorizada de una zona de suelo urbano consolidado perteneciente al desarrollo del Plan Parcial 5.1 proveniente de las anteriores Normas Subsidiarias de

Planeamiento y recogida por el P.G.O.U. en cumplimiento de la resolución 19/10/2006 PTO-48/06 de la CPU publicado en BOJA nº 112 de 7 de junio de 2007.

A la vista de todo lo expuesto, ambas partes EXPONEN:

I.- Que los convenios urbanísticos de planeamiento son instrumentos de acción concertada que pueden asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución de actuaciones beneficiosa para el interés general. Dado que el objetivo del presente convenio es establecer las bases para una Modificación Puntual del PGOU de Huércal-Overa cuya finalidad última es la obtención de una parcela de titularidad privada para destinarlo a equipamiento con superficie suficiente para la construcción de un nuevo colegio público. La superficie destinada a equipamiento supone un incremento para dicho uso sobre el existente de 5.300,66 m².

II.- Que la mercantil Inversiones Olivencia S.L. es propietaria de las parcelas que se describen a continuación situadas en la zona de referencia, y cuya adquisición precisa el Ayuntamiento para la ubicación del colegio:

	Nº Finca	Referencia
R1	50876	2797201WG9329N0001HM
R2-01	50878	2798116WG9329N0001PM
R2-02	50880	2798115WG9329N0001QM
R2-03	50.882	2798114WG9329N0001GM
R2-04	50.884	2798113WG9329N0001YM
R2-05	50.886	2798112WG9329N0001BM
R2-06	50.888	2798111WG9329N0001AM
R2-07	50.890	2798110WG9329N0001WM
R2-08	50.892	2798109WG9329N0001BM
R2-09	50.894	2798108WG9329N0001AM
R2-10	50.896	2798107WG9329N0001WM
R2-11	50.898	2798106WG9329N0001HM
R2-12	50.900	2798105WG9329N0001UM
R2-13	50.902	2798104WG9329N0001ZM
R2-14	50.904	2798103WG9329N0001SM
R2-15	50.906	2798102WG9329N0001EM
R2-16	50.908	2798101WG9329N0001JM
R2-17	50.910	2798117WG9329N0001LM
R2-18	50.912	2798118WG9329N0001TM
R2-19	50.914	2798119WG9329N0001FM
R2-20	50.916	2798120WG9329N0001LM
R2-21	50.918	2798121WG9329N0001TM
R2-22	50.920	2798122WG9329N0001FM
R2-23	50.922	2798123WG9329N0001MM
R2-24	50.924	2798124WG9329N0001OM
R2-25	50.926	2798125WG9329N0001KM

R2-26	50.928	2798126WG9329N0001RM
R2-27	50.930	2798127WG9329N0001DM
R2-28	50.932	2798128WG9329N0001XM
R2-29	50.934	2798129WG9329N0001IM
R2-30	50.936	2798130WG9329N0001DM
R2-31	50.938	2798131WG9329N0001XM
R2-32	50.940	2798132WG9329N0001IM

III.- Con fecha 12 de junio de 2017 se firma convenio de cesión de parcela para la construcción de un nuevo colegio público en el municipio entre este Ayuntamiento y la mercantil Inversiones Olivencia S.L. para la obtención de las fincas registrales descritas punto 1º.

Se pretende por parte del Ayuntamiento la obtención de dicho terreno privado urbanizado cuya superficie total es de 5.837,34 m²; los cuales sumados al vial de titularidad municipal existente, previa descalificación, permitiría la formación de una finca registral de titularidad municipal de 6818,36 m², para destinarla a equipamiento docente.

IV.- Que dicha cesión no se deriva del deber legal de cesión obligatoria y gratuita y no está prevista su adquisición por el mecanismo expropiatorio.

V.- Todas las parcelas descritas y a las que afecta el presente Convenio derivan del Proyecto de Reparcelación del sector 5.1 de las antiguas NNSS de Huércal-Overa, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de julio de 2006 y tienen la clasificación de suelo urbano consolidado.

VI.- El Ayuntamiento considera que conviene al interés general la formalización de un convenio de planeamiento en el que se establezcan las modificaciones que necesariamente han de incluirse en el Planeamiento **General vigente para hacer** viable el Convenio de cesión de parcela para construcción de un nuevo colegio público referido en el exponiendo III.

En base a lo anterior y de conformidad con los artículos 47 a 52 de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como los artículos 5.2 y 30 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las partes convienen en formalizar el presente convenio urbanístico de planeamiento en base a las siguientes ESTIPULACIONES:

PRIMERO.-Para hacer posible la reordenación de las parcelas descritas y posterior permuta, con carácter previo, el Ayuntamiento procederá a la redacción y tramitación de la correspondiente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, en el siguiente sentido:

1. Modificar la calificación de las manzanas R1 y R2 a equipamiento.
2. Modificar la calificación del vial (Calle Marie Curie) situado entre las manzanas R1 y R2 a equipamiento.
3. Modificar la calificación del vial (Calle Newton) situado entre las manzanas R4 y R5 a residencial compatible con terciario.
4. Modificar la calificación de una porción de la parcela R5 y destinarla a vial en la prolongación de C/ del Descubrimiento.
5. Modificar la calificación del vial (Calle Isaac Peral) situado al norte de la manzana R7 a residencial compatible con terciario.
6. Modificar la calificación de una de la parcela R6 y destinarla a vial.
7. Modificar la calificación del vial (Calle Marie Curie) situado entre las manzanas R8 y R9 a residencial compatible con terciario.

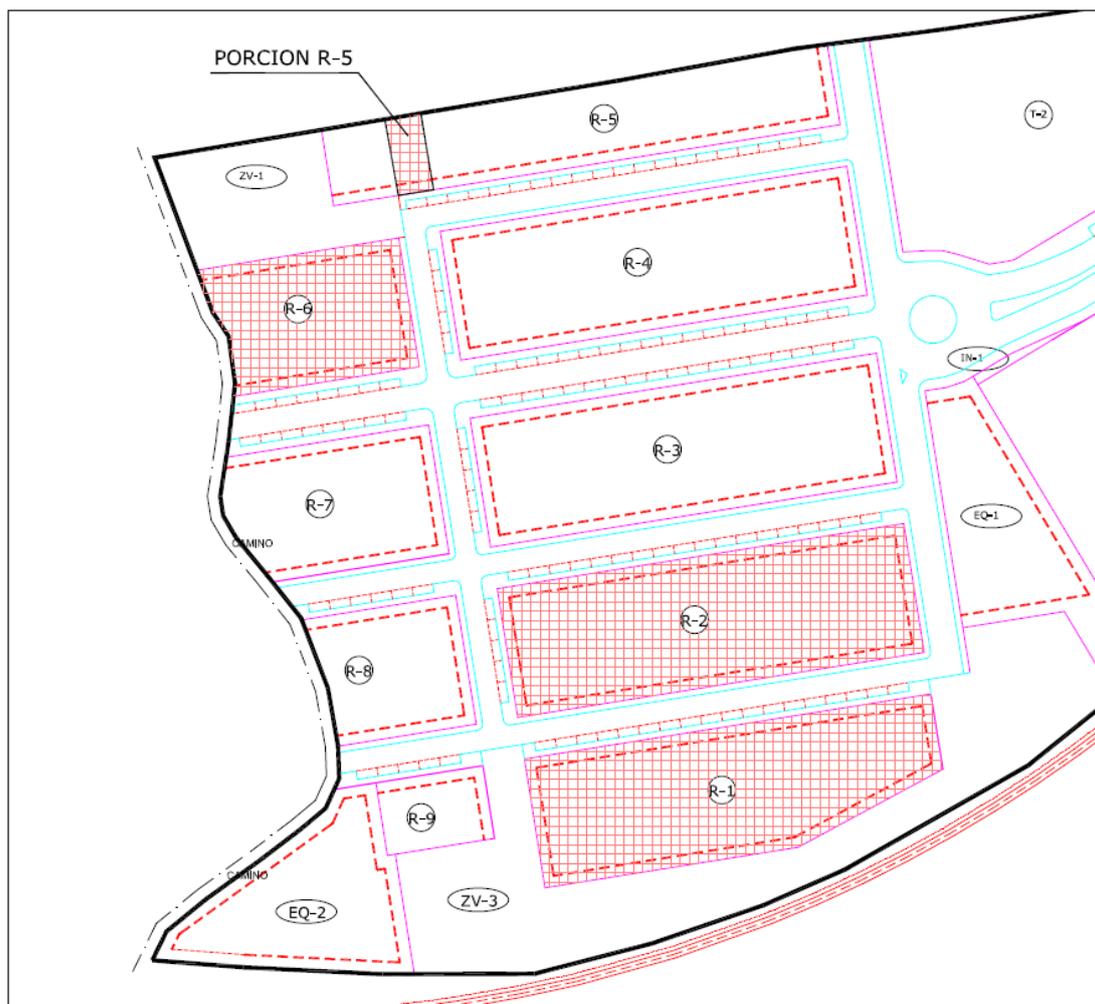
8. Modificar la calificación de la parcela EQ-1 y destinarla a uso residencial compatible con terciario.
9. Modificar la calificación del vial (Calle de la Ciencia) situado al este de las manzanas R4 y R5 a residencial compatible con terciario.
10. Reasignar la edificabilidad existente a las parcelas resultantes y definir las ordenanzas de aplicación.

SEGUNDO.- Una vez efectuados los trámites anteriores, se pretende que resulten las siguientes parcelas, no suponiendo en ningún caso, dichas modificaciones aumento de edificabilidad ni de densidad de viviendas, tan solo afectará a la tipología de las mismas:

PARCELAS	INNOVACION	EXISTENTE
	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE (M2)
EQUIPAMIENTO – COLEGIO	6818,36	
R1		2799,84
R2		3038,00
VIAL		980,52
R/C 1	2215,8	
R7		1515,89
VIAL		699,91
R/C 2	6365,49	
R5		1847,81
R4		3038,00
VIAL		1479,68
R/C 3	3038	
R3		3038,00
VIAL		0
R/C 4	1854,25	
R8		1068,62
R9		450,69
VIAL		334,94
R/C 5	1517,7	
EQ-1		1517,7
VIAL		0
R/C 6	258,46	
R-5		258,46
VIAL		0

TERCERO.- Una vez vigente la Innovación propuesta, el Ayuntamiento adquirirá mediante permuta con Inversiones Olivencia S.L. la siguiente propiedad de la mercantil, con la siguiente descripción:

Superficie de 7.384,07 m² de suelo urbano que se corresponden actualmente con: Manzana R1, manzana R2, manzana R6 y porción de parcela de manzana R5, procedente del desarrollo del Sector 5.1. Dicha parcela se valora a día de la fecha en un millón noventa y ocho mil doscientos veintinueve euros con once céntimos (1.098.229,11 €), **según anexo de valoración adjunta.**

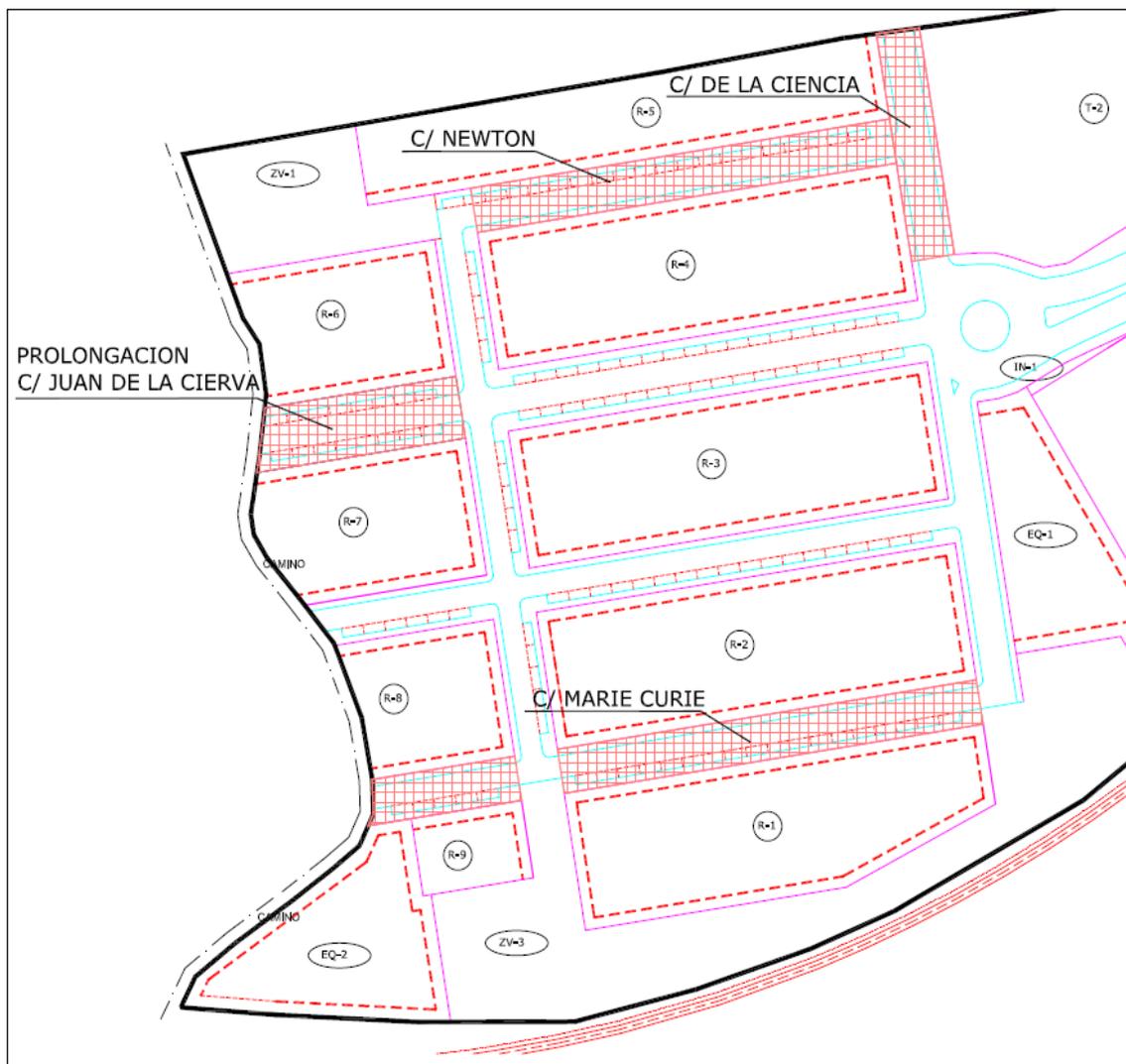


CUARTO.- Como contraprestación el Ayuntamiento permutará con la mercantil Inversiones Olivencia S.L. las siguientes parcelas de su propiedad, actualmente definidas de la siguiente manera:

- Solar urbano de 1517,70 m², situado en esquina con la C/ De la Ciencia y C/ Juan de la Cierva, que se corresponde con la finca registral nº 51.158 y con referencia catastral 2897303WG9329N0001UM, con una valoración a la fecha de firma del convenio de 334.410,04 euros, **según anexo de valoración adjunta.**



- Terreno destinado a viales, un total de 3.469,86 m², ubicados en distintas zonas del suelo procedente del desarrollo del sector 5.1 correspondiente a la C/ Curie y C/ Newton y parte de la C/ Juan de la Cierva y C/ de La Ciencia, corresponde con la finca registral nº 51.168, no contando con referencia catastral al ser viales. Se estima una valoración a la fecha de firma del convenio de 516.070,58 euros, **según anexo de valoración adjunta.**



QUINTO.- La duración del convenio se establece en tres años, pudiendo ambas partes firmantes acordar, antes de su finalización unánimemente su prórroga o su extinción de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre.

SEXTO.- La modificación del contenido del presente convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

SÉPTIMO.- Serán de cuenta del Ayuntamiento todos los gastos derivados de la realización de las operaciones físicas y jurídicas necesarias hasta la obtención de las parcelas resultantes, incluidas las obras de urbanización de necesaria ejecución para adecuar la urbanización existente a la nueva ordenación, cuya valoración económica se incluye en el Anexo I y que ascienden a 115.681,49 euros atendiendo al presupuesto de contrata. Así como todos los gastos de Notaría, Registro e impuestos aplicables.

OCTAVO.- El presente convenio se extinguirá:

- Por el transcurso del plazo de vigencia y sus posibles prórrogas.
- Por el acuerdo unánime de ambas partes.
- Por la no consecución de los objetivos propuestos, entendiéndose por tal la no aprobación definitiva de las modificaciones del planeamiento general de H-Overa necesarias.

- Por las demás previstas en el artículo 51 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre.

NOVENO.- La Jurisdicción. Los conflictos que deriven del presente convenio serán sometidos ante los tribunales de justicia de la jurisdicción contencioso - administrativa de Almería.

DÉCIMO.- La eficacia del presente convenio queda condicionada al acuerdo de aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación, sin perjuicio de su firma por ambas partes con anterioridad, en prueba de conformidad.

No obstante la no consecución de lo estipulado, en cuanto a la modificación de planeamiento prevista, no generará derecho a indemnización para ninguna de las partes.

UNDÉCIMO.- El presente convenio sólo tendrá el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

DUODÉCIMA.- Se adjunta al presente convenio los siguientes Anexos:

ANEXO I: VALORACIÓN ECONÓMICA TERRENOS PRIVADOS.

ANEXO II: VALORACIÓN ECONÓMICA VIALES.

ANEXO III: VALORACIÓN ECONÓMICA TERRENO MUNICIPAL.

....."

**EI CONCEJAL DELEGADO DEL ORDENACIÓN
URBANA Y PATRIMONIO
(P.D.R. 22/02/2017)**