



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE MARACENA

URBANISMO

CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE LA UE-5 DE LAS NNSS DE MARACENA

APROBACIÓN DEL TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE LA UE-5 DE LAS NNSS DE MARACENA

R SUMARIO

Acuerdo del Pleno de fecha 2 de octubre de 2025 por el que se aprueba el texto definitivo del Convenio urbanístico para el desarrollo de la UE-5 de las NNSS de Maracena con la finalidad de dar cumplimiento a las resoluciones judiciales recaídas en los procedimientos reseñados así como actualizar las condiciones de ordenación de la UE-5 a las actuales necesidades del municipio de Maracena.

Habiéndose aprobado por Acuerdo del Pleno de fecha 2 de octubre de 2025 el texto definitivo del Convenio urbanístico para el desarrollo de la UE-5 de las NNSS de Maracena con la finalidad de dar cumplimiento a las resoluciones judiciales recaídas en los procedimientos reseñados así como actualizar las condiciones de ordenación de la UE-5 a las actuales necesidades del municipio suscrito con el GRUPO VIASI S.L. propietario único.

Y habiéndose depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Se publica el mismo para su general conocimiento de conformidad con los artículos 9.7, 83.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 17.5 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

En Maracena, a 22 de enero de 2019

REUNIDOS:

DE UNA PARTE:

D. NOEL LÓPEZ LINARES, Alcalde- Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Maracena, cuyas circunstancias personales se omiten por obrar en razón de su cargo.

DE OTRA PARTE:

D. JUAN PARRA COSTA, mayor de edad, vecino de Granada, con domicilio a estos efectos en Calle San Antón 37, 1º, 18005 Granada, con D.N.I. nº 24270715-B.

INTERVIENEN

EL PRIMERO:

En calidad de **Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Maracena**, con domicilio a estos efectos en c/ Fundación Rojas, nº 1, 18200, Maracena (Granada).

EL SEGUNDO:

En representación, como Apoderado, de **GRUPO VIASI S.L.**, sociedad de nacionalidad española, provista de C.I.F. B-19579978, con domicilio social en Granada, Calle Gran Vía 16, Planta 7, oficina 1, e inscrita en el Registro Mercantil de Granada, Tomo 1554, Folio 108, Hoja GR-46563.

Los comparecientes, en sus respectivas intervenciones, manifiestan tener y reconocerse recíprocamente, capacidad y personalidad jurídica suficiente para obligarse y suscribir el presente documento y a tal efecto:

MANIFIESTAN

I.- El compareciente en segundo lugar, es el propietario de la totalidad de los terrenos que integran la UE 5 de las NNSS de Maracena, ostentando igualmente la condición de “parte actora” en recurso nº 4930/1995, seguido ante la Sala de Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y en el Procedimiento Ordinario nº 454/2009, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso -Administrativo nº 5 de Granada, por sucesión procesal; todo ello a virtud de escritura de compraventa de terrenos y adquisición de derechos en los citados procedimientos.

Se acredita lo anterior mediante copia de los títulos de propiedad en los que consta la transmisión de los terrenos y la de los derechos procesales sobre los procedimientos judiciales referenciados en el párrafo anterior, copia sellada de los escritos de personación en los citados procedimientos comunicando la sucesión procesal, notas simples actualizadas del Registro de la Propiedad, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas y plano de la situación y ficha de condiciones urbanísticas de la unidad.

II. Para el desarrollo de la Unidad se hace preciso tramitar una innovación de planeamiento que dé cumplimiento a la Sentencia recaída en el recurso nº 4930/1995, seguido ante la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, al tiempo que actualice y adapte las condiciones de ordenación a las actuales necesidades del municipio.

Así mismo, para el adecuado desarrollo de la Unidad se hace preciso encontrar una solución que permita dar cumplimiento a las Sentencias recaídas en el Procedimiento Ordinario nº 454/2009, seguido ante el juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº 5 de Granada y posterior recurso de apelación nº 638/12, seguido ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que concilie los legítimos intereses del actual propietario con el interés general que debe proteger el Ayuntamiento de Maracena.

III. Ambas partes están de acuerdo en conciliar sus mutuos intereses, para dar cumplimiento a las resoluciones judiciales recaídas sobre la UE 5, de manera que se posibilite el desarrollo de la unidad en el plazo de tiempo más breve posible, todo ello sujeto a la tramitación de una innovación del Plan General para el cambio de uso y demás condiciones de ordenación de la UE 5, así como una innovación de la Ordenación Pormenorizada de la citada Unidad.

Se adjunta plano y cuadro de la ordenación pormenorizada de la propuesta que se presentará en el documento de innovación.

En base a lo expuesto y conforme a lo prevenido en los artículos 30 y 92 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los comparecientes suscriben el presente convenio de planeamiento y gestión para posibilitar el adecuado desarrollo de la UE 5 de Maracena, así como el cumplimiento de las resoluciones judiciales recaídas sobre la misma, conciliando los intereses públicos y privados, de manera que se garantice la protección del interés general que debe presidir la actuación de la Administración Pública, el cual se registrá por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.

El presente convenio tiene por objeto VINCULAR a las partes en la iniciativa para:

- La INNOVACIÓN del Plan General de Ordenación Urbana de Maracena con la finalidad de dar cumplimiento a las Resoluciones Judiciales recaídas en los procedimientos reseñados en la Manifestación I, - del presente documento, así como para actualizar las condiciones de ordenación de la UE 5 a las actuales necesidades del municipio de Maracena, INCLUYENDO LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA según las condiciones de ordenación que se detallan:

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SOMETIDO A DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN.

CALIFICACIÓN: TERCIARIO Y RESIDENCIAL.

USO GLOBAL: TERCIARIO, CENTRO COMERCIAL.

USO COMPATIBLE: RESIDENCIAL. MANZANA CERRADA INTENSIVA.

SUPERFICIE BRUTA: 13.462,72 m².

DOTACIONES REALIZADAS: 1.951,33 m².

CESIONES VIALES: 2.306,06 m².

SUPERFICIE NETA: 9.205,32 m².

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA:

- USO TERCIARIO: 0,90 m²/m².
- USO RESIDENCIAL: 3,00 m²/m².

SE ACOMPAÑA PLANO Y FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- Lograr la solución “convencional” que concilie los intereses públicos y privados, garantizando la protección del interés general, y permita el cumplimiento de las Resoluciones Judiciales recaídas en los procedimientos a que se refiere le párrafo anterior.
- La fijación y aceptación del valor de la sustitución del 10% del aprovechamiento medio a que tiene derecho el Ayuntamiento por su equivalente en efectivo metálico.

Todo ello sobre la base del acuerdo respeto a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, sin que en ningún caso pueda verse vinculada con ello a la Administración Pública en el ejercicio de sus potestades.

SEGUNDA. -NATURALEZA JURÍDICA.

El presente documento tiene naturaleza jurídico- administrativa y se otorga al amparo de lo prevenido en el art. 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo prevenido en el artículo 30 y 95 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERO. - ÁMBITO.

El ámbito de este convenio coincide con el Sector de Suelo DENOMINADO UE 5 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Maracena.

CUARTA.- SUPERVISIÓN MUNICIPAL DE LA INICIATIVA. COMPROMISOS.

El Ayuntamiento para garantizar que el convenio sirve al interés público, que la ordenación resultante es compatible con el modelo de ciudad que se contiene en el Planeamiento General del Municipio, asume EL COMPROMISO DE SUPERVISAR con la urgencia que requiere el caso, la propuesta que le sea presentada por el propietario para:

-
- La innivación del Plan General de Ordenación Urbana que incluya la Ordenación Pormenorizada.
- La redacción del Proyecto de Reparcelación.
- La redacción del Proyecto de Urbanización.
- La ejecución de las obras de Urbanización.

En consecuencia, una vez aprobado el presente instrumento, el Ayuntamiento de Maracena se compromete a:

1. DAR IMPULSO DECIDIDO ante todas las ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, implicadas directa o indirectamente en la tramitación administrativa de los expedientes.
2. DAR CELERIDAD en la TRAMITACIÓN de los expedientes y de los procedimientos administrativos necesarios.
3. GARANTIZAR LA COLABORACIÓN Y SEGUIMIENTO de las actuaciones tanto como las INSTITUCIONES PÚBLICAS COMO PRIVADAS en lo que resulte necesario y dentro de sus competencias, para facilitar el cumplimiento del presente convenio.
4. GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES RECAIDAS en los procedimientos 4390/1995 (SALA C- A TSJA) Y P.O. 454/2009 (J.C. Nº 5) con la máxima CELERIDAD, al tiempo que de la manera menos gravosa parta la Administración en lo que se refiere al contenido pecuniario de las mismas. A tal fin las partes acuerdan que el cumplimiento de contenido económico de las citadas resoluciones judiciales se materialice mediante el mecanismo de la compensación de créditos entre Administración y administrado.
5. INCOAR EXPEDIENTE PARA LA OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN DE MUTUO ACUERDO DE LA ZONAO VERDE EXTERIOR A LA U.E. 5 dentro de los 30 días siguientes a la fecha de aprobación definitiva de la innovación objeto de este convenio. Las partes acuerdan que la tramitación del expediente tenga carácter urgente y la resolución del citado expediente sea de mutuo acuerdo, siguiendo los criterios establecidos en el ordinal anterior.

De conformidad con lo expuesto, las partes prestan su conformidad al justiprecio de adquisición del Sistema General de Zona Verde, que asciende a la cantidad total y alzada, por todos los conceptos, de 119.000,00€, según valoración efectuada por los Servicios Técnicos Municipales, la cual se incorpora al presente instrumento como parte indisoluble del mismo.

6. INCOAR EXPEDIENTE PARA DAR CUMPLIMIENTO AL CONTENIDO PECUNIARIO DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL RECAIDA EN EL P.O. 454/2009 (J.C. Nº 5) dentro de los 30 días siguientes a la fecha de aprobación definitiva de la innovación objeto de este convenio.

7. CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES, a la mayor brevedad posible, una vez hayan sido cumplimentados todos los compromisos asumidos en el presente convenio y previa presentación y tramitación de los oportunos proyectos técnicos.

En la tramitación de los expedientes relativos a las LICENCIAS MUNICIPALES el Ayuntamiento se compromete a su URGENTE TRAMITACIÓN y dictar las Resoluciones de concesión de las LICENCIAS tratando de no agotar los plazos legalmente previstos.

QUINTA. - FINANCIACIÓN DE LA INICIATIVA.

El compareciente en segundo lugar queda OBLIGADO en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a costear todos los gastos derivados del presente convenio y de las actuaciones a que el mismo se refiere.

El presente compromiso de financiación es irrevocable y NO puede quedar SUJETOS A CONDICIÓN ALGUNA al venir expresamente previsto en la legislación urbanística aplicable.

SEXTO. - MONETARIZACIÓN DEL 10% DEL A.M.

Las partes acuerdan la sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento medio a que tiene derecho el Ayuntamiento de Maracena por su equivalente en efectivo metálico.

El valor de la monetarización asciende a la cantidad de 207.045,26€, según obra en el Informe de valoración efectuado por los Servicios Técnicos Municipales que se incorpora al presente instrumento como parte insoluble del mismo, siendo aceptada dicha valoración de manera expresa por el compareciente en segundo lugar.

El importe de dicha sustitución habrá de estar en poder del Ayuntamiento, en todo caso, antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad, lo que habrá de acreditarse documentalmente a satisfacción del Ayuntamiento.

SÉPTIMA.- COMPROMISOS DEL PROPIETARIO.

El propietario único de la UE 5 firmante del presente convenio viene obligado a satisfacer los gastos que se derivan de la presente actuación en los términos previstos en la L.O.U.A.:

Artículo 113. Gastos de urbanización.

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

El propietario de la Unidad, viene igualmente obligado ante el Ayuntamiento de Maracena:

- A presentar la INNOVACIÓN del Plan General de la Ordenación Urbana de Maracena que dé cumplimiento a las Resoluciones Judiciales recaídas en los procedimientos judiciales a que se refiere el presente instrumento, y actualice las condiciones de ordenación de la UE 5 a las necesidades del municipio de Maracena con inclusión de la ORDENACIÓN PROMENORIZADA, en el plazo máximo de 2 MESES desde la aprobación inicial del presente instrumento.
- A presentar el Proyecto de Reparcelación de la UE 5, conforme a las determinaciones a que se refiere el ordinal anterior en el plazo de UN MES a contar desde la notificación de la aprobación definitiva de la Innovación del P.G.O.U.
- A presentar el Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones a que se refiere el ordinal anterior en el plazo de UN MES a contar desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El proyecto podrá contemplar la ejecución de la urbanización en dos etapas.
- A la ejecución de las obras de urbanización en el plazo total de 18 meses a contar desde la aprobación del proyecto de urbanización. El proyecto de urbanización contemplará la ejecución en 2 Fases: La primera con una duración máxima de 6 meses debiendo quedar finalizado el viario y la totalidad de la urbanización excepto la zona destinada a dotaciones. La segunda fase incluirá la zona destinada a dotaciones y será ejecutada en el plazo máximo de 12 meses.
- A mantener, la suspensión de la pieza de ejecución de las sentencias recaídas en los procedimientos judiciales y a solicitar su archivo, en todo caso, antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad objeto de este convenio.
- A consentir la ocupación definitiva de los terrenos a que se refiere la Sentencia recaída en el Procedimiento 454/2009, seguido ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo n ° 5 de Granada, por parte del

Ayuntamiento para destinarlos a viario público, facultándolo para Inscribirlos -como cesión gratuita- en el Inventario Municipal de Bienes, independientemente de la indemnización ya establecida y cuantificada, relevándolo de la obligación de ejecutar las obras de demolición ordenadas por el juzgado, así como de la restitución de la posesión.

- A recibir, las cantidades que resulten a su favor, derivadas de los antedichos procedimientos judiciales, mediante la compensación de créditos con el Ayuntamiento de Maracena, con cargo a impuestos, licencias o cualquier otro concepto que el propietario tenga la obligación de abonar en el presente o en un futuro a las Arcas Municipales.

El presente compromiso implica:

- a) La obligación Municipal de dar cumplimiento al pago de las citadas cantidades en todo caso a la fecha de expiración del plazo de garantía (art. 154 LOUA) de la recepción de las obras de urbanización de la UE5.
- b) La RENUNCIA EXPRESA a formular reclamación judicial contra el Ayuntamiento de Maracena para el percibo de las cantidades a las que se refiere el presente expositivo dentro del plazo a que se refiere el apartado anterior.

OCTAVA.- CONFORMIDAD DE LAS PARTES.

Las partes dejan constancia de su expresa conformidad con el contenido del presente convenio, así como con las obligaciones derivadas del mismo, especialmente en lo que se refiere a la observancia en el cumplimiento de plazos y a la celeridad en la tramitación, todo ello conforme a la estructura competencial y obligacional pactada en este documento para cada una de las partes, tanto en la iniciativa para la redacción de documentos, como en su tramitación y aprobación, requisitos IMPRESCINDIBLES para lograr la finalidad que se pretende en tiempo y forma.

NOVENA.- EFICACIA DEL CONVENIO.

El presente documento tendrá carácter de preconvenio, debiendo ser sometido a información pública por el plazo de veinte días previamente a su aprobación por el Ayuntamiento. Conforme a lo prevenido en el artículo 95.2 de la LOUA el Acuerdo de aprobación del mismo identificará a los otorgantes, señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, y será publicado en los términos previstos en el artículo 41.3 de la citada Ley.

DÉCIMA.- DURACIÓN DEL CONVENIO.

La duración del Convenio será indefinida, siendo su término al total cumplimiento de los fines del mismo.

DÉCIMA.- PRIMERA. GASTOS.

Los gastos derivados de la ejecución del presente convenio serán satisfechos en su totalidad por el propietario único del sector, incluidos los correspondientes a su publicación en los Boletines Oficiales que resulten procedentes.

DÉCIMA SEGUNDA.- LEGISLACIÓN SUPLETORIA.

Dado el carácter jurídico administrativo del presente convenio urbanístico, en todo lo no previsto en el mismo, serán de aplicación las determinaciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como de la legislación urbanística vigente.

DÉCIMA TERCERA.- JURISDICCIÓN.

Para cuantas cuestiones pudieran surgir como consecuencia de la correcta interpretación y o aplicación del presente documento, ambas partes se someten expresamente a la Jurisdicción Contencioso- Administrativo.

En prueba de conformidad y a un solo efecto, se extiende y firma el presente documento por triplicado ejemplar en el lugar y fecha al principio indicados por las partes que lo suscriban.

POR EL AYUNTAMIENTO.

Sr. Alcalde Presente

Fdo: D. Noel López Linares

LA PROPIEDAD

Fdo: Juan Parra Costa

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternatively recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Maracena, a 6 de noviembre de 2025
Firmado por: Carlos Porcel Aibar