DILIGENCIA: Para hacer constar que el contenido del convenio que más abajo se refleja, concuerda fielmente con el convenio suscrito, por el representante de la entidad mercantil, "ALUIND S.L.", y el Ayuntamiento de La Gineta (Expte. GD: 1253467C), que ha sido aprobado por acuerdo adoptado en Sesión Extraordinaria del Pleno nº 06 de fecha de diecisiete de septiembre del 2024, constando en el expediente de su razón, habiéndose firmado por el representantes de la entidad mencionada, por el Sr. Alcalde y por el que suscribe esta diligencia, con fecha de 20 de septiembre del 2024, sustituyéndose su publicación por el presente, al constar en los mismos datos de los particulares, protegidos por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

En La Gineta, en la fecha consignada al margen junto a la firma digital.

LA SECRETARIA

TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANISTICO ENTRE ALUIND S.L. Y EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LA GINETA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 14 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LA GINETA

El presente Convenio Urbanístico se formaliza en virtud de lo preceptuado en el número 4.2 del artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y de lo acordado en aplicación del mismo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de La Gineta, adoptado en Sesión Extraordinaria de fecha 17 de septiembre del 2024, aprobatoria del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la AR-14.

En tal acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su gestión indirecta, al Urbanizador ALUIND SL.L., promotor de la Propuesta Técnica formulada y aprobada, otorgándose la conformidad al presente texto del Convenio incorporado al Programa como parte integrante de su documentación.

El objeto del presente convenio lo constituye la regulación de los derechos y obligaciones reciprocas que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la actuación urbanizadora del AR-14, así como las garantías y penalizaciones asumidas por el Urbanizador para el caso de incumplimiento de los citados compromisos, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.

En La Gineta a la fecha de la firma

R E U N I D O S

De una parte el Ilmo. Sr. Don José Sánchez Plaza, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Gineta, asistido de la Secretaria de la Corporación Doña Maria Fernanda Parra Cañadas.

Y de otra parte, Gaspar Fernández Medrano, mayor de edad, con DNI nº actuando en nombre y representación de la entidad mercantil ALUIND, S.L. domiciliada en Albacete, , con C.I.F. nº B-72740152.

E X P O N E N:

I.- Que ALUIND, S.L. ha promovido un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico de los terrenos comprendidos dentro del AR-14 del P.O.M. de LaGineta.

II.- Que por Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de La Gineta de 24 de julio del 2024, se aprobaron las bases particulares para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora (PAU)del AR-14 del P.O.M. de La Gineta, publicadas en el DOCM enfecha 10 de octubre de 2023,

III.- Que de conformidad con lo establecido en los artículos 11 y siguientes y concordantes del TRLOTAU, en relación con los artículos 110 y 122 del mismo cuerpo legal, los intervinientes, en las representaciones en que actúan, acuerdan el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO en base a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO: El Excmo. Ayuntamiento de La Ginetay ALUIND, S.L. acuerdan regular mediante el presente Convenio la Actuación Urbanizadora para desarrollar el AR-14 del P.O.M. de La Gineta, mediante la alternativa técnica presentada y los criterios y bases contenidas en la Propuesta Jurídico-Económica de la cual forma parte el presente Convenio.

SEGUNDA.- COMPROMISOS: Las partes se ajustarán a lo dispuesto en el Capitulo II, Titulo V, del TRLOTAU, respecto a la ejecución de los Programas mediante Actuaciones Urbanizadoras, remitiéndose a dicha Ley y disposiciones que la desarrollen en lo no regulado en este Convenio.

La entidad ALUIND, S.L. se encargará de urbanizar el AR-14 del P.O.M. de La Gineta, asumiendo la obligación de ejecutar las obras definidas en el Proyecto de Urbanizaciónque sea aprobado

para dicho ámbito territorial, así como a la cesión de las instalaciones y del suelo destinado a viales y dotaciones públicas, previa la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Conforme a lo anterior, el proyecto de Reparcelación definirá los terrenos de cesión obligatoria y las parcelas edificables.

TERCERA.- PROPUESTA ECONOMICA: Se incorporan al presente Convenio, formando parte del mismo, las condiciones económicas contenidas en la Proposición Jurídico-Económica, basada en el proyecto presentado.

CUARTA.- RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS:

Habrá de estarse a lo prevenido en el TRLOTAU y, especialmente, a lo dispuesto en sus artículos 117, siguientes y concordantes.

El Articulo 118 del TRLOTAU se refiere a las bases queregirán esas relaciones, por lo que de acuerdo con el mismo y teniendo en cuenta además los preceptos antes invocados, se establecen las siguientes,

BASES REGULADORAS DE RELACIONES URBANIZADOR-PROPIETARIOS:

a) El Urbanizador soportará íntegramente los costos y cargas de la urbanización derivados de la ejecución del Programa y de los demás compromisos asumidos en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento de La Gineta, formando parte de la Proposición Jurídico- Económica del Programa.

b) La compensación del Urbanizador se obtendrá mediante la retribución en metálico.

c) Se entenderá por cargas de urbanización los conceptos enumerados en el articulo 115 del TRLOTAU

d) El urbanizador podrá solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras y dotaciones, de conformidad con el artículo 118.3.d)del TRLOTAU

e) El Urbanizador vendrá sujeto a asegurar ante el Ayuntamiento de La Gineta su obligación de convertir en solares las parcelas de los propietarios que deben retribuirle en los términos establecidos en el articulo 118.4 del TRLOTAU

f) El Urbanizador podrá variar justificadamente, el importe final de los costes y cargas de urbanización con el alcance y los efectos previstosen el TRLOTAU

g) En lo no previsto específicamente en estas Bases, se aplicará el TRLOTAU y demás disposiciones legales complementarias.

QUINTA.- PLAZOS: En el plazo máximo de un mes a partirde la adjudicación del Programa, de la firma del correspondiente Convenio y de la aprobación del proyecto de urbanización, se presentará ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación para su tramitación administrativa.

El Urbanizador quedará autorizado a ocupar de forma efectiva y directa los terrenos necesarios para ejecutar las obras comprendidas en el Proyecto de Urbanización, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de elevación a pública de la Escritura de Reparcelación.

El inicio de la ejecución material de las obras de urbanización tendrá lugar dentro del mes posterior a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

La ejecución de las obras se desarrollará en una sola fase y dentro del plazo de los doce meses siguientes al inicio especificado anteriormente.

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables, ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Be entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de las obras o la paralización o suspensión de las actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción y del transporte, ya sea en la provincia de Albacete como en el territorio nacional, así como las quese realicen en cualquier otro sector que puedan incidir en el proceso urbanizador, la realización de obras de mayor rango que impidan o dificulten la ejecución de las obras de urbanización, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Excmo. Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados.

La tramitación del Proyecto de Urbanización, con sus

posibles modificaciones, o del Proyecto de Reparcelación suspende, a todos los efectos, el cómputo de los plazos propuestos.

SEXTA.- GARANTIAS: Para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa, el Urbanizador presentará simultáneamente a la suscripción del Convenio derivado de la adjudicación, aval o fianza por el cien por cien (100 %) del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización, ya que es su intención simultanear las obras de urbanización con las obras de edificación.

Si el Proyecto de Urbanización, o sus posteriores reformados, modificasen la previsión inicial de cargas, la garantía a prestar por el Urbanizador deberá actualizarse proporcionalmente.

El Excmo. Ayuntamiento admitirá y aprobará con el Proyecto de Reparcelación correspondiente, un plan de cancelación progresiva de las garantías prestadas por el Urbanizador.

Dicha cancelación parcial se llevará a cabo trimestralmente, en función del valor de la obra realmente ejecutada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente, y siempre a requerimiento del Urbanizador

Para hacer efectiva dicha cancelación, previa solicitud del Urbanizador, los Servicios Técnicos Municipales certificarán, de acuerdo al presupuesto previsto en la Proposición Jurídico-Económica el importe de la obra de urbanización ejecutada por las mercantiles adjudicatarias del Programa.

SEPTIMA.- INCUMPLIMIENTO DEL URBANIZADOR Y PENALIZACIONES:

Incumplimiento de los plazos de ejecución material de las obras de urbanización: Se entenderá que el Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa, cuando la demora, exclusivamente a él imputable en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la Actuación dentro de los doce meses siguientes a la finalización del plazo global estipulado en el presente Convenio.

Dicho incumplimiento será causa de resolución del Programa, que deberá ser acordada, previa audiencia del Urbanizador.

El Excmo. Ayuntamiento podrá optar indistintamente, mediante acuerdo expreso, por la resolución del Convenio o por la imposición de las penalidades establecidas en el apartado

siguiente.

OCTAVA.- CESION DE L A CONDICION DE URBANIZADOR:

El Urbanizador podrá ceder, en todo o en parte, su condición a favor de terceros que se subroguen en sus obligaciones ante el Excmo. Ayuntamiento de La Gineta, cumpliendo los requisitos exigidos en el artículo 117.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.

NOVENA.- IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y DESCRIPTIVA DEL ÁMBITO ESPACIAL:

El ámbito del presente convenio corresponde al Área de Reparto AR-14 del P.O.M. De La Gineta, cuyos límites son los siguientes:

Nordeste: Autovía A-31

Sureste: Polígono industrial Torobizco Suroeste: Línea de ferrocarril Madrid-AlicanteNordoeste: AR-13 (suelo urbanizable)

DÉCIMA.- VALORACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE: ALUIND. S.L. está interesado en la compra al Excmo. Ayuntamiento de La Gineta del 10% del suelo patrimonializable que le corresponde.

Por la Arquitecta Técnica Municipal, se ha emitido informe Nº 20/2024, con CSV CMAA AA9W ZPVN EP7Q UQNY, para obtener el valor en venta del metro cuadrado de suelo urbano industrial en el municipio de La Gineta.

Se considera admisible la metodología de valoración del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones, de entre las existentes en la legislación de valoraciones vigente. Siendo el aprovechamiento lucrativo objeto de cesión a esta Administración de 8.019,41 m2, y siendo de interés de ALUIND S.L. su compensación económica, de acuerdo con el método de valoración anteriormente expuesto planteado por el promotor y admitido por la oficina técnica, el valor del suelo es de 36,70 €/m2, siendo su equivalente económico de DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (294.312,35 €).

La compensación económica del aprovechamiento urbanístico se efectuará mediante ingreso o transferencia a la cuenta bancaria que el Ayuntamiento de La Gineta tiene abierta en GLOBALCAJA es ES26 3190 0004 1900 0766 4626, en las plazos y por la cantidad que a continuación se señalan:

	FECHA	IMPORTE
-1º PAGO del 25 %	25 DE FEBRERO DEL 2025	73.578,09 €
-2º PAGO del 25 %	25 DE MAYO DEL 2025	73.578,09 €
-3º PAGO del 25 %	25 DE AGOSTO DEL 2025	73.578,09 €
-4º PAGO del 25 %	25 DE NOVIEMBRE DEL 2025	73.578,08 €

UNDÉCIMA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR IMPOSICIÓN DEL P.O.M. DE LA GINETA:

ALUIND. S.L. se compromete al pago de la aportación económica proporcional que le corresponde para la creación del nuevo depósito en el casco urbano y sucorrespondiente tubería de conducción, según se desprende de la ficha del Área de Reparto AR-14.

Respecto a los servicios generales que conecten la actuación con

cada una de las redes de servicios urbanos, para el aseguramiento de los suministros, estos se realizan directamente mediante la ejecución de las obras de urbanización previstas en la alternativa técnica presentada, cuyo coste corre a cargo del urbanizador.

De igual forma quedan contemplados en la alternativa técnica presentada la ejecución de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa de la actuación con el resto de la estructura viaria del municipio. Dentro de estos sistemas generales viarios se enmarca el compromiso que adopta ALUIND, S.L. con el Ayuntamiento de La Gineta para la mejora del camino de servicio por la que actualmente se accede a los polígonos de Garysol y Torobizco.

En virtud de lo anterior, se ha suscrito con fecha de 26 de febrero del 2024, Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de La Gineta y ALUIND S.L. para el acondicionamiento y mejora del tramo correspondiente a la vía de servicio desde la rotonda de la salida 58 hasta el final del PK60+000 de la A-31 (CSV CMAAAAFQR2U9CF3VQYVE, donde se regulan el marco de la relaciones entre ambos para llevar a cabo la ejecución de las obras del proyecto de "Acondicionamiento de camino de servicio paralelo a la Autovía A-31, comprendido entre la rotonda del margen derecho del enlace de la salida P.K.60+000"

DUODÉCIMA.- NORMATIVA LEGAL APLICABLE: El presente convenio obligará a las partes que lo subscriben, en lo relativo a la iniciativa y tramitación, al pertinente procedimiento para la aprobación de los instrumentos urbanísticos que supongan, en su caso, la alteración del planeamiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la solución de ordenación planteada y sin condicionar a la administración pública firmante sobre su potestad de planeamiento.

DÉCIMOTERCERA.-RENUNCIA A RESPONSABILIDADES:

Consta en el expediente que por la Comisión Provincial Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, en sesión celebrada el día 8 de febrero del 2024, emitió el informe jurídico-económico (art. 122.1 TRLOTAU) favorable del Programa de Actuación Urbanizadora del AR-14 del suelo urbanizable del Plan de Ordenación Municipal de La Gineta, (Albacete), y del expediente, de conformidad con lo dispuesto en el 81.4.6 en el Decreto 29/2011, de19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Actividad de Ejecución.

Consta en el expediente Dictamen nº 60/2024 del Consejo Consultivo emitido en el Pleno en sesión celebrada el día 21 de marzo del 2024, que informa favorablemente el expediente relativo al "Programa de Actuación Urbanizadora de la AR-14 del Plan de Ordenación Municipal de La Gineta.

ALUIND S.L., es conocedor del Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar (Referencia 2023C-AM-00438) de fecha de 25/01/2024, y que consta en el expediente.

Que por el Ayuntamiento de La Gineta, se han iniciado los trámites conducentes a la subsanación de las deficiencias en él contenidas.

Que ALUIND S.L., renuncia expresamente a exigir cualquier tipo de responsabilidad al Ayuntamiento de La Gineta, en relación con desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora AR-14, en caso, de que no pudieran subsanarse la deficiencias contenidas en el informe referenciado de la Confederación Hidrográfica del Júcar, o de cualquier otro informe emitido por el citado Organismo Autónomo, en referencia con la actuación urbanizadora del AR-14.

DÉCIMOCUARTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO: El convenio tendrá una duración de cuatro años, contados desde su firma. Antes de su finalización los firmantes del Convenio podrán acordar por mutuo acuerdo su prórroga por un plazo de hasta dos años adicionales.

DÉCIMOQUINTA.- Para el seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del Convenio, podrá crearse una comisión de seguimiento, que además resolverá los problemas de interpretación que, en su caso, puedan surgir.

Las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento y el Urbanizador se regirán por lo dispuesto en este Convenio, estando, en lo no previsto en é1, a lo dispuesto en el TRLOTAU, en la legislación estatal vigente, y en las normasrectoras de la contratación administrativa.

En cuyos términos, sus otorgantes dejan redactado el presente Convenio Urbanístico, en el contenido del cual se afirman y ratifican firmándolo en el municipio y fecha en el encabezamiento expresadas.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE