



DILIGENCIA DEL PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA SIN ALEGACIONES.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el "Estudio de Detalle del Ámbito Unidad de Ejecución sita en Complejo Nuestra Señora de Las Angustias" ha sido expuesto al público mediante Edicto fijado en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y publicado en la página nº 51 de 16 de marzo de 2006 del Boletín Oficial de la Provincia , además de anuncio en el periódico LA OPINIÓN DE GRANADA, de fecha 20 de marzo de 2006, y notificado personalmente a los propietarios del ámbito sin que se haya presentado alegación o reclamación alguna contra el mencionado Estudio de Detalle.

Lo que hago constar a los efectos procedentes.

Jun a veintidós de mayo de 2006.

LA SECRETARIA

Isabel Camacho Rebollo



INFORME DE SECRETARÍA.

ANTECEDENTES.

En fecha diecisiete de febrero de 2006 se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle del Ámbito Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución en suelo urbano, UE8, sitios en Avenida de Granada, Complejo Nuestra Señora de Las Angustias, terrenos calificados por la Normativa de Planeamiento como suelo urbano con la calificación pormenorizada de Vivienda unifamiliar Intensiva promovido por BELAC SL, redactado por el arquitecto D. Antonio Pascual Reguera.

Sometido al trámite de información pública, no se han presentado alegaciones.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Procede aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en sus propios términos).

Artículo 15.- Estudios de Detalle.

"1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes".

La competencia para aprobar definitivamente el Estudio de Detalle corresponde al propio Ayuntamiento, según dispone el artículo 31, apartado 1, letra B, inciso a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La tramitación se ajustará a lo establecido en el artículo 32 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

CONCLUSIONES:

Procede la aprobación del Estudio de Detalle con las siguientes prescripciones, además de las que constan en el informe técnico.

Jun a veintidós de mayo de 2006.

LA SECRETARIA



En Jun (Granada), a veintiuno de noviembre de 2005.

REUNIDOS:

Don José Antonio Rodríguez Salas, mayor de edad, vecino de Jun (Granada), con domicilio, a efecto de notificaciones, en Avenida de Granada, número 10 y con N.I.F: 24.209.073-D.

Doña Paloma Jacoba Pérez-Pire Angulo, mayor de edad, casada, vecina de Granada, con domicilio en Avenida de la Constitución número 18 y con N.I.F. 44.285.189-T.

INTERVIENEN:

Don José Antonio Rodríguez Salas, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Jun, con C.I.F. número P-1811300-A

Doña Paloma Jacoba Pérez-Pire Angulo, en nombre y representación, como Administradora Solidaria, de la Entidad Mercantil “ BELAC, S.L.” , con domicilio social en Madrid, calle Fuencarral número 126-128, Escalera Izquierda, 1º D, constituida por tiempo indefinido y adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada por Acuerdo de Junta Universal de 1 de diciembre de 1997, elevado a público en Escritura otorgada ante el Notario de Granada, Don Santiago Marín López, el 10 de diciembre de 1997, bajo el número 4.325 de su Protocolo, constando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 17.112, Libro 0, Folio 64, Sección 8ª, Hoja número M-215.262, con C.I.F. número B-18.082.636. Fue nombrada para dicho cargo por Acuerdo de la Junta General Universal de la Sociedad en sesión celebrada el 24 de junio de 2002, elevado a público en Escritura otorgada ante el Notario Don Santiago Marín López el 19 de julio de 2002, bajo el número 2.234 de su Protocolo, constando ello inscrito en el Registro Mercantil correspondiente, encontrándose sus facultades de representación vigentes y subsistentes.-----

Tal como lo hacen tienen, y así se reconocen, la capacidad jurídica necesaria para suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO, y, a tal efecto,-----

EXPONEN:

I.- Que la Entidad Mercantil “ BELAC, S.L.” es dueña, en pleno dominio, en virtud de Escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de Granada Don Santiago Marín López, con fecha 18 de marzo de 2005, bajo el número 934 de su Protocolo, de la siguiente finca: -----

“ URBANA: Haza de tierra de riego con olivos y árboles frutales en el pago de la Alcudia o Cantería, término municipal de Jun, hoy solar en calle Agustín Sánchez Porcel, nº 3, con una extensión superficial de una hectárea, treinta y siete áreas, y treinta y siete centiáreas, que linda: NORTE, con tierras de Doña Encarnación Cantón Aguado y Doña Encarnación Siles Cantón y de herederos de Ángel Serrano Ocaña; SUR, con fincas de Doña Encarnación Siles Cantón y Don Miguel Serrano Ocaña; ESTE, Doña Encarnación Cantón Aguado y herederos de Don Ángel Serrano Ocaña y OESTE, con el camino nuevo de Jun. Esta finca la atraviesa de Oeste a Este el Arroyo. Dentro de la misma existe una nave destinada a fábrica de ladrillos. Asimismo dentro de esta finca existe un poste de la Compañía Sevilla de Electricidad, hasta un transformador propiedad de Doña Encarnación Siles Cantón, situado en finca colindante con ésta” .-----

Dicha finca consta inscrita al Tomo 1.645, Libro 19 de Jun, Folio 111, Finca número 1.083 del Registro de la Propiedad número 5 de Granada.-----

II.- Que, la descripción y localización física de los terrenos que componen la finca referenciada, se recoge en los Planos de "PERFILES" y " ORDENACIÓN" que se acompañan a este Documento como Anexos I y II, elaborados por el Arquitecto Superior Don Antonio Pascual Reguera, donde se hace constar que la extensión superficial de aquella, según reciente medición, es de quince mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados.-----

III.- Que, los expresados terrenos están calificados, en las actuales Normas Subsidiarias de planeamiento, como “ *suelo urbano no consolidado*” , otorgándose por aquéllas una edificabilidad de 1,6 metro cuadrado/metro cuadrado neto.-----

IV.- Que, por la naturaleza, situación y orografía de los terrenos en cuestión, no es posible ni aconsejable materializar dicha edificabilidad por igual en todas y cada una de las parcelas en que se ha subdividido la finca anteriormente descrita, resultando técnica y jurídicamente conveniente reducir la edificabilidad en alguna/s de ellas para obtener un porcentaje de edificabilidad superior en aquéllas en las que las condiciones son más favorables.-----

V- Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 88 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las citadas Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado,

con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule.-----

Nuestro Tribunal Supremo viene reconociendo, de forma constante y uniforme, la naturaleza contractual y el carácter administrativo de los convenios urbanísticos, como se pone de manifiesto en la Sentencia de fecha 7 de noviembre de 1990, otorgando una especial relevancia a los convenios de tal clase que se insertan en el planeamiento. Así, la Sentencia de fecha 29 de noviembre de 1993 establece que “ *aunque un convenio urbanístico no tenga, en general y por sí solo, valor normativo reglamentario autónomo, ni pueda prevalecer en definitiva contra las determinaciones del Plan que ulteriormente se apruebe, lo cierto es que, en el presente caso, dicho Convenio vino a formar parte del contenido del repetido Plan General en tanto en cuanto quedó incorporado al mismo*” .-----

VI.- El Ayuntamiento de Jun va a iniciar la tramitación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de dicha localidad, y será en el seno de esta tramitación en la que se materializará la redistribución del índice de edificabilidad de las Parcelas en que se ha subdividido la finca descrita en el Exponendo I, concretándose los parámetros urbanísticos que permitan su adecuado y futuro desarrollo.-----

Expuesto lo anterior, las partes aquí reunidas, con el carácter que intervienen, acuerdan suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO de conformidad con las siguientes -----

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Jun tramitará, en el seno de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento, y manteniendo, en todo caso, la calificación del suelo como urbano, la modificación y redistribución de la edificabilidad de las parcelas en que se ha subdividido la finca descrita en el Exponendo I, del siguiente modo: -----

- Parcela 1: Superficie de parcela neta: 2.984,66 m² con una edificabilidad de 4.775,46 m².---

- Parcela 2: Superficie de parcela neta: 1.775,92 m² con una edificabilidad de 2.841,47 m². ---
- Parcelas 3: Superficie de parcela neta: 4.393,86 m² con una edificabilidad de 7.030,18 m². ---
- Parcelas 4: Superficie de parcela neta: 719,81 m² con una edificabilidad de 1.151,70 m². ---

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Jun tramitará, asimismo, en el seno de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento, el cambio de tipología aplicable a las viviendas situadas en las parcelas descritas el punto anterior como 3 y 4, siendo la nueva tipología de plurifamiliar con plantas baja más dos (Baja+ 2).-----

TERCERA.- “ BELAC, S.L.” asume, en contraprestación a lo anterior, la obligación de afrontar todos los gastos de urbanización, exonerando totalmente al Ayuntamiento de Jun de cualquier pago o gasto al respecto, comprometiéndose a comprar a dicho Ayuntamiento el diez por ciento correspondiente al aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita a favor del mismo, una vez se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación correspondiente.--

CUARTA.- Para el hipotético caso de que las Administraciones públicas con competencia en la aprobación de la nueva ordenación urbanística propuesta en este Convenio, a introducir necesariamente en el texto de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento, no concedieran dicha aprobación, total o parcialmente, no pudiéndose realizar en la forma aquí convenida, el Ayuntamiento de Jun se compromete a mantener, cuanto menos, la calificación y edificabilidad existente al momento de la suscripción del presente Convenio respecto de los terrenos en cuestión.-----

QUINTA.- Al objeto de transformar en suelo urbano consolidado el solar descrito en el Exponendo I del presente Convenio, el Ayuntamiento de Jun tramitará simultáneamente un Convenio de Planeamiento y de Gestión, creando una Unidad de Ejecución que comprenderá la totalidad del mismo y en la que se reflejará la superficie bruta del mismo, el suelo neto edificable, la edificabilidad, los viales y las zonas verdes, tal y como se expresa en el Plano adjunto y que constituye el Anexo II.-----

SEXTA.- Como contraprestación a la tramitación del Convenio de Planeamiento y de Gestión anteriormente citado, “ BELAC, S.L.” se compromete a abonar al Ayuntamiento de Jun la cantidad de treinta y seis mil euros (36.000,00 €), la cual se destinará íntegramente a la rehabilitación de la bóveda de la Iglesia de dicha localidad.-----

Asimismo, “ BELAC, S.L.” comprará al Ayuntamiento de Jun la totalidad del aprovechamiento medio del solar anteriormente descrito, por un precio de doscientos veintiocho mil trescientos ochenta y cinco euros (228.385,00 €).---

SÉPTIMA.- La forma de pago de las cantidades mencionadas en la Estipulación Sexta se harán de la siguiente forma: -----

- A la aprobación del presente Convenio la cantidad de treinta y seis mil euros (36.000,00 €).-----
- La cantidad de ciento catorce mil ciento noventa y dos euros con cincuenta céntimos (114.192,50 €) a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.-----
- La cantidad de ciento catorce mil ciento noventa y dos euros con cincuenta céntimos (114.192,50 €) dieciocho (18) meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Dicha cantidad aplazada deberá ser garantizada mediante aval bancario.-

OCTAVA.- Una vez aprobada la Revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Jun en los términos anteriormente expuestos, “ BELAC, S.L.” y dicha Corporación local se obligan a promover y a aprobar, respectivamente, a la mayor brevedad posible y siempre de acuerdo a la legalidad vigente, los instrumentos urbanísticos necesarios para la ejecución del planeamiento tal y como haya resultado de la revisión tantas veces repetida.-----

NOVENA.- La vigencia del presente Convenio está condicionada a que su contenido sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Jun.-----

En prueba de su conformidad, los aquí intervinientes suscriben el presente Convenio extendido en duplicado ejemplar, así como los Planos que constituyen los Anexos I y II, en el lugar y fecha al principio indicados.-----

EL ALCALDE-PRESIDENTE

PALOMA J. PÉREZ PIRE ANGULO

Fdº José Antonio Rodríguez Salas.