

AYUNTAMIENTO DE LAUJAR DE ANDARAX

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

E N T R A D A	AYUNTAMIENTO DE LAUJAR DE ANDARAX
	04 FEB 2021
	NÚM. 410

REUNIDOS

De una parte, D^a Almudena Morales Asensio, Alcaldesa del Ayuntamiento de Laujar de Andarax de Almería, con DNI

Y de otra,

D. José Castillo Escudero, mayor de edad, de nacionalidad española y provisto de DNI y domicilio en Calle de (Almería)

Y D^a Isabel Martín Jiménez, mayor de edad, de nacionalidad española y provista de DNI y domicilio en Calle de (Almería)

INTERVIENEN

La alcaldesa en nombre y representación del Ayuntamiento de Laujar de Andarax de Almería debidamente asistido por el secretario, expresamente facultado para este acto.

Intervienen como propietarios únicos de los terrenos afectados por el Convenio, que se describen a continuación:

D. JOSÉ CASTILLO ESCUDERO, mayor de edad, con domicilio en Calle nº de (Almería)

y D^a Isabel Martín Jiménez, mayor de edad, con domicilio en Calle nº de (Almería)

Ambos propietarios de la finca situada en término municipal de Laujar, de Andarax en al Calle Canalejas nº 51 (hoy Calle Villaespesa s/n)

Título: Escritura de COMPRA-VENTA otorgada ante Notario.

Cargas: Libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Canjayar, provincia de (Almería).

Parcela datos según catastro:

Calle Canalejas nº 51 (hoy calle Villaespesa s/n), 04470 Laujar de Andarax (Almería)

Referencia catastral: 9342801WF0994S0001OL y 04057A006001290000GW

Exponen

Primero. Las Normas Subsidiarias (N.N.S.S) de Laujar de Andarax aprobado por acuerdo de la consejería en fecha 22/7/1984 y publicado en el BOP de 14/7/1984 y posteriormente Adaptación parcial de las NN.SS. de Laujar de Andarax a la LOUA aprobada por acuerdo de la consejería en fecha 6/10/2009 y publicado en el BOP de 3/12/2009, clasifican unos terrenos de Suelo Urbano No Consolidado No incluido en Unidad de Ejecución según Estudio de Detalle que se tramita junto con este convenio con una superficie bruta, **de 1137 m² la parte urbana**, y un aprovechamiento objetivo de **1.677,08 m²t**.



Segundo. Junto con este Convenio se tramita el Estudio de Detalle de los terrenos de clasificados como suelo urbano no consolidado no incluido en UE (Estudio de Detalle Calle Canalejas nº 51) de las Normas Subsidiarias de Laujar de Andarax. Según este correspondería al Ayuntamiento de Laujar de Andarax una parcela de 83.85 m²t de suelo con edificabilidad 2 m²t /m² s (10% del aprovechamiento objetivo materializable en el ámbito aplicado sobre la superficie bruta de las parcelas edificables).

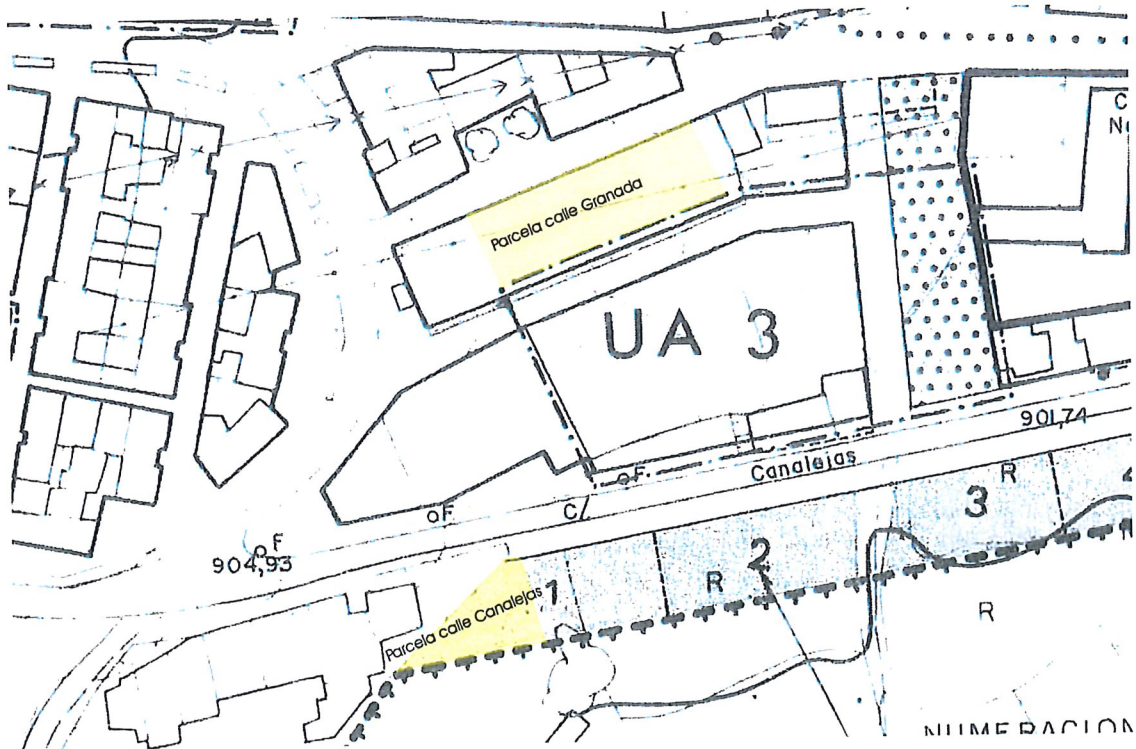
(Se adjunta tabla resumen de aprovechamiento del ED)

CUADRO RESUMEN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

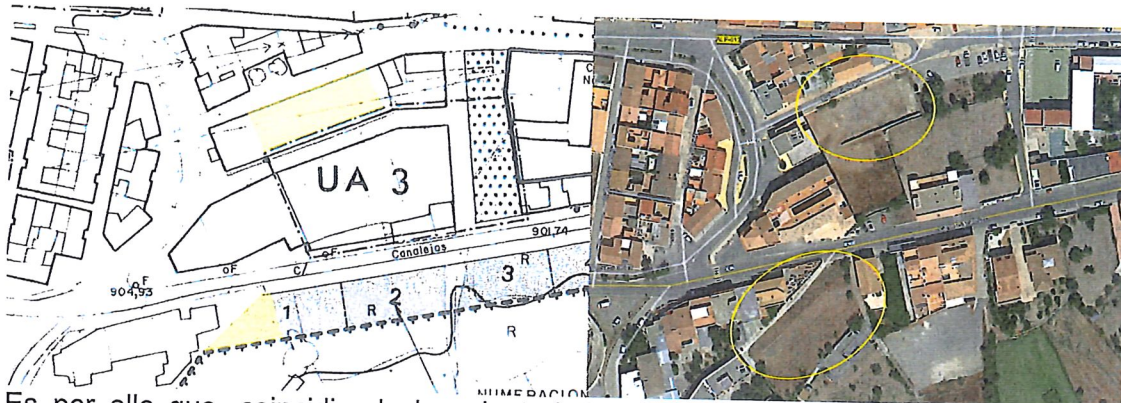
<i>Finca Inicial</i>	<i>Superf. suelo</i>			<i>Edif.</i>	<i>Aprovechamiento</i>
Parcela ref. catastral 9342801WF0994S0001OL	1137.66	Privado		2m ² /m ² s	SUNC
RESULTADO TRAS ESTUDIO DE DETALLE					
<i>Finca resultante</i>	<i>Superf. suelo</i>		<i>Uso</i>	<i>Edif.</i>	<i>Aprovechamiento</i>
Total Patrimonializable	838.54	Privado	Resid.	2m ² /m ² s	1.677,08 m²t
90%	754.69	Privado	Resid.	2m ² /m ² s	1.509,38 m ² t
10%	83.85	Aprov. Municipal (Monetarización por convenio)	Resid.	2m ² /m ² s	167.70 m ² t
Cesiones					
Vial 1	238.60	Municipal	Vial	-	-
Vial 2	60.52	Municipal	Vial	-	-
Total Cesiones suelo Publico	299.12	Municipal	Vial		

Aprovechamiento con propuesta de la solución adoptada (Edif: 2m²/m²s).....1.677,08 m²t

Tercero. Dado el interés de la propiedad en orden a llevar a cabo la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento (83,85 m² de suelo) a través del pago de cantidad sustitutoria en metálico conforme a lo previsto en el artículo 30.2.2^a de la LOUA (argumentado en el Estudio de Detalle por generar una parcela inferior a la mínima según las NN.SS. De Laujar de Andarax), los promotores junto con los representantes del Ayuntamiento han preferido que la edificabilidad, es decir el techo edificable que se debe ceder sea incorporado para su materialización en una parcela municipal cercana al lugar de intervención en calle Granada.



Para ello con este convenio se redacta el Estudio de Detalle "Calle Canalejas y Calle Granada" en el que se "transfiere esa edificabilidad de la parcela privada a la municipal".



Es por ello que, coincidiendo la voluntad de ambas partes, formalizan el presente Convenio Urbanístico de Gestión, de acuerdo con las siguientes

Estipulaciones

1ª) El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto la sustitución del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Laujar de Andarax en el ámbito de la calle Villaespesa anterior calle Canalejas n.º 51 de Suelo Urbano No Consolidado No incluido en UE de las Normas Subsidiarias de Laujar de Andarax para su traspaso a una parcela en calle Granada propiedad municipal.

2ª) Como consecuencia del cumplimiento del deber legal de cesión del 10% del aprovechamiento objetivo del ámbito de actuación, corresponde al Ayuntamiento de Laujar de Andarax una parcela de 83,85 m²s con edificabilidad 2 m² t/m² s.

3ª) De la valoración solicitada por el Ayuntamiento a los servicios de urbanismo de asistencia a municipios de la Excmá Diputación de Almería (ref 18-4057T0753) , resulta que la cesión corresponde al traspaso de una edificabilidad al Ayuntamiento de Laujar de Andarax equivalente a 210 m² de techo. Y una reducción similar en la parcela propiedad privada de acuerdo con el ED ref 18-4057T0188

La compensación deberá quedar acreditada con anterioridad a la inscripción del Proyecto de parcelación en el Registro de la Propiedad, y en consecuencia el Proyecto de Parcelación se ajustará al convenio y al Estudio de Detalle, debiendo presentarlo en las dependencias del Ayuntamiento de Laujar de Andarax para el otorgamiento de la licencia de parcelación.

5ª) Compromisos de los propietarios privados de suelo que es parte de este Convenio Urbanístico.

En ejecución y gestión del planeamiento al que se refiere este Convenio Urbanístico, además de la cláusula anterior los propietarios privados del suelo se comprometen a:

- La cesión por parte de cada uno de ellos al Ayuntamiento de Laujar de Andarax de las fincas de su propiedad denominada en el Anexo II de este Convenio parcelas de cesión de viales al Ayuntamiento.

- Permitir la ocupación de los terrenos de su propiedad que se establezcan como viario en la ordenación definitiva. Serán suelos dotacionales.
- Los propietarios siguen manteniendo la obligación de realizar las obras de urbanización necesarias hasta obtener la condición de solar según Ley .
- Redactar los documentos restantes que permitan el desarrollo completo del ámbito, incluyendo los proyectos de reparcelación (o de parcelación) y urbanización correspondientes (o anexos de obras de urbanización en proyectos de edificación).

6ª) El Ayuntamiento de Laujar de Andarax se obliga a respetar lo dispuesto en los arts. 30.2.2ª, y 95.2.1ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a destino y transmisión del patrimonio público del suelo.

7ª) La validez y vinculación del presente Convenio queda supeditada a su firma por las partes intervinientes, previa aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Laujar de Andarax.

8ª) Resolución del convenio: La primera clausula de resolución de este convenio será la de que el instrumento de planeamiento; Estudio de Detalle calle Canalejas Y calle Granada que establece la ordenación definitiva de las parcelas se apruebe definitivamente.

El resto de causas de resolución del presente Convenio serán por incumplimiento de alguna de las partes o por causas sobrevenidas al interés público.

La resolución del Convenio por causas imputables al incumplimiento de unas de las partes dará lugar a responsabilidades indemnización o compensación según se proceda por su incumplimiento.

En caso de que la resolución del Convenio sea debida al incumplimiento del mismo por parte del particular, el Ayuntamiento de Laujar de Andarax, podrá acordar la resolución del Convenio con exigencia de daños y perjuicios o negarse a cumplir su prestación en tanto no cumpla la suya la otra parte, e, incluso, dada la naturaleza administrativa del Convenio, podrá exigir el cobro del metálico por una vía de apremio. Pero lo que no cabe es considerar el incumplimiento como infracción urbanística, ni negarse la licencia ajustada al Planeamiento por incumplimiento de lo pactado, todo esto está establecido por Jurisprudencia del Tribunal Supremo en reiteradas sentencias (STS 18 de marzo de 1997, STS de 18 de abril de 1989, y de 21 de abril de 1989).

9ª) Una vez suscrito el presente Convenio, se publicará el correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de la Provincia de Almería», procediéndose con anterioridad a dicha publicación a la inscripción del mismo en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

10ª) Los gastos de publicación de los anuncios relativos al presente convenio serán abonados por el propietario o promotor del ámbito, y el resto de gastos e impuestos que se originen como consecuencia de este convenio, serán abonados por cada parte según Ley.

11ª) Vigencia del Convenio: El presente Convenio entrará en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del anuncio relativo a su firma. Desde su entrada en vigor tendrá una duración de dos años, prorrogable por un único plazo no superior a seis meses, pudiendo solicitarse la prórroga en los tres últimos meses

del plazo inicial de vigencia. Si pasado el plazo inicial de dos años o dos años y seis meses, en caso de haberse solicitado la prórroga, no se hubiese aprobado definitivamente el Proyecto de parcelación y no se hubiese otorgado licencia de obra el presente convenio quedará sin vigencia. No obstante, este hecho no impedirá que el propotor pueda solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Laujar de Andarax la firma de un nuevo Convenio Urbanístico de Monetización del Aprovechamiento Urbanístico del ámbito con la consiguiente actualización del informe de valoración.

12ª) Cláusula de conformidad: y para que así conste y en prueba de conformidad firman el presente convenio por duplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados.

En Laujar de Andarax, a 12 de noviembre de 2020.

Firmado:

Almudena Morales Asensio
Alcaldesa-Presidenta



José Castillo Escudero

Gabriel Hernández García
Secretario Accidental



Isabel Martín Jiménez