

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Bujalance

Núm. 8.317/2010

No habiéndose formulado reclamación alguna contra el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2010, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 30, de fecha 17 de febrero de 2010 (pág. Nº 1001), el mismo fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25 de marzo de 2010, relativo al Convenio Urbanístico instado por la entidad mercantil "Grupo Inmobiliario ÑXXI, S.L.", y los propietarios Promotora Parque de Jesús, S.L.; D. Juan Andrés Gómez Ramírez, D^a Catalina Fernández López; D. Pedro Miguel Gómez Fernández; D^a Antonia López Pulido y D. Antonio Cantarero Morales y D^a María Pastora Fernández Iznadr, insertándose a continuación el texto íntegro del mismo, así como de su anexo.

Bujalance a 27 de julio de 2010.- El Alcalde, Rafael Cañete Marfil

En Bujalance, a 22 de enero de 2010

REUNIDOS

Doña María José Yebbras Piedras, de esta vecindad, con domicilio en la Plaza Mayor nº 1, NIF nº 30.503.304-Z.

Don Miguel Coca Prat, vecino de Córdoba, con domicilio en la Avenida de la Arruzafa nº 29, NIF nº 30.544.890-Q.

Don Miguel Castro Castro, vecino de Córdoba, con domicilio en la calle Doce de Octubre nº 24 - 1º B, NIF nº 30.403.035-W.

Don Pedro Rodríguez Alcaraz, vecino de Bujalance, Córdoba, con domicilio en la calle San Benito nº 17, NIF nº 75.764.731-Q.

Don Francisco Vallejo Aguilera, vecino de Bujalance, Córdoba, con domicilio en la calle Tinte nº 14, NIF nº 30.044.899-E.

Don Juan Andrés Gómez Ramírez, vecino de Bujalance, con domicilio en la calle San Juan nº 14, NIF nº 26.680.404-J.

Doña Catalina Fernández López, vecina de Bujalance, con domicilio en la calle San Juan nº 14, NIF nº 26.701.189-Y.

Don Pedro Miguel Gómez Fernández, vecino de Bujalance, con domicilio en la calle Montoro nº 24, puerta 1, NIF nº 30.497.190-H.

Doña Antonia López Pulido, vecina de Bujalance, con domicilio en la calle Montoro nº 24, puerta 1, NIF nº 30.484.727-K.

Don Jesús Pastor Collado, vecino de Torre del Mar (Vélez-Málaga, Málaga), con domicilio en la Avenida de Andalucía nº 139, NIF nº 46.016.280-L.

Todos, mayores de edad.

INTERVIENEN

La Sra. Yebbras Piedras, en nombre y representación, por su condición de Alcaldesa-Presidenta en funciones de la Corporación Municipal, del Ilustre Ayuntamiento de Bujalance, con sede en Bujalance, en la Plaza Mayor Nº 1, CIF Nº P-1401200-1. Lo hace por delegación del Excmo. Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal, según decreto Nº 3/2010, de 8 de enero de 2010, por el que se delegan las funciones de la Alcaldía en la Primer Teniente de Alcalde.

El Sr. Coca Prat, en nombre y representación de la entidad mercantil Grupo Inmobiliario ÑXXI, S.L., de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 26 de julio de 2002 ante el notario de Córdoba don Antonio Palacios Luque con el nº 2.342 de su protocolo, con domicilio social en Córdoba, en la Avenida de la Arruzafa nº 29, CIF nº B-

14625321. Figura inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Córdoba al Tomo 1.600, Folio 157, Hoja CO18.000, inscripción 1a. Acredita su representación mediante escritura de apoderamiento otorgada el 19 de enero de 2010, ante el notario de Córdoba don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, que exhibe y se incorpora como anexo al final, asegurando la vigencia de su nombramiento y que las facultades conferidas no les han sido limitadas, condicionadas ni restringidas con posterioridad.

Los Sres. Castro Castro, Rodríguez Alcaraz y Vallejo Aguilera lo hacen en nombre y representación, en su condición de administradores sociales mancomunados, de la entidad mercantil Promotora Parque De Jesús, S.L., con domicilio social en Córdoba, en la calle Doce de Octubre nº 24, 1º B, CIF nº B-14663744, constituida por tiempo indefinido en escritura pública otorgada en Córdoba, el día 14 de octubre de 2003, ante el notario don Carlos Albuquerque Llorens, bajo el nº 5.168 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Córdoba al Tomo 1.697, Folio 58, Hoja CO-19793, inscripción 1a. Acreditan su representación mediante exhibición de la escritura de constitución social, en la cual fueron nombrados administradores mancomunados, figurando inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil de la Provincia de Córdoba, al tomo y folio antedichos, asegurando igualmente la vigencia de su nombramiento y que las facultades conferidas no les han sido limitadas, condicionadas ni restringidas con posterioridad. Se incorpora copia de la escritura de constitución social.

El Sr. Pastor Collado lo hace en nombre y representación de Don Antonio Cantarero Morales y Doña María Pastora Fernández Iznadr, vecinos de Málaga, con domicilio en la calle Babel nº 1 - 9º A, NIF nº 29.963.518-S y 29.963.519-Q respectivamente. Acredita la representación con copia autorizada de poder otorgado a su favor ante el notario de Vélez-Málaga don José Luis García Villar, el día 21 de enero del 2010, con el nº 77 de su protocolo, asegurando, como los anteriores, la vigencia de su nombramiento y que las facultades conferidas no les han sido limitadas, condicionadas ni restringidas con posterioridad. Se incorpora copia de la escritura de constitución social.

Los demás lo hacen en su propio nombre y derecho.

Los intervinientes se reconocen mutua y recíprocamente la representación y capacidad suficientes para el otorgamiento del presente documento, a cuyo fin

EXPONEN

El Ilustre Ayuntamiento de Bujalance, en sesión celebrada el 13 de marzo de 2008, resolvió aprobar definitivamente el Plan Parcial PP 1-b-R, "El Barrero Sur", con el ámbito y las determinaciones que en él se recogen y para cuya ejecución, mediante el sistema de compensación, delimitó una única unidad de ejecución.

I.a) Descripción de la unidad de ejecución:

Sector de suelo residencial PP 1-b-R, según la delimitación recogida en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bujalance, con una superficie total de cincuenta y ocho mil cuarenta y nueve metros y dieciséis decímetros cuadrados (58.049,16 m²), según proceso de medición y levantamiento topográfico realizado al efecto, que linda:

- Norte: Sector de suelo urbanizable residencial PP-la-R.

- Sur: Camino de la Fuemblanquilla, que lo separa del polígono industrial del mismo nombre y el Sistema General SG-SAU-EL.

- Este: Suelo no urbanizable.

- Oeste: Traseras de las edificaciones industriales recayentes a la calle Ronda de Jesús.

I.b) Determinaciones urbanísticas:

I.b) 1. Ordenación completa:

Espacios libres	9.042,55 m2s	Comercial lucrativo	2.921,16 m2s
Equipamiento escolar	2.500,00 m2s	Residencial lucrativo	27.618,34 m2s
Equipamiento social/comercial	895,88 m2s	TOTAL	58.049,16 m2s
Viario y aparcamientos	15.071,23 m2s		

I.b) 2. Edificabilidad.

Comercial lucrativo	2.921,16 m2s	4.165,22 m2t
Residencial lucrativo	27.618,34 m2s	33.566,73 m2t
TOTAL	30.539,50 m2s	37.731,95 m2t

I.b) 3. Edificabilidad por ordenanzas homogeneizada por coeficientes.

Ordenanza	M2t	Coeficiente	Unidades de aprovechamiento
Plurifamiliar	12.500,30	1,00	12.500,30
Unifamiliar adosada	7.488,82	1,00	7.488,82
Ciudad jardín	13.577,61	1,32	17.922,44
Comercial	4.165,22	0,80	3.332,17
TOTAL	37.731,95		41.243,73

I.b) 4. Edificabilidad por manzanas.

Manzana	Tipología	M2s	Edificabilidad	M2t	Viviendas
1	CJ	2.858,05	0,95	2.715,14	16
2	CJ	4.888,82	0,95	4.644,37	29
3	CJ	4.106,67	0,95	3.901,33	27
4	CJ	2.438,71	0,95	2.316,77	11
4	UAD	1.856,95	1,50	2.785,42	15
5	PL	6.543,95	1,50	9.815,92	98
6	PL	1.789,59	1,50	2.684,38	27
7	COM	2.921,16	1,42	4.165,22	0
8	UAD	1.920,68	1,50	2.881,02	16
9	UAD	1.214,92	1,50	1.822,38	11
TOTAL		30.539,50		37.731,95	250

II

La total superficie de la unidad de ejecución se distribuye en

diez fincas, cuya propiedad corresponde a los señores y entidades intervinientes en la forma siguiente:

Titular	Finca	Superficie
Promotora Parque de Jesús, S.L.	A	2.497,64 m2s
Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L.	B, C, D, E y H	47.070,89 m2s
Gómez Ramírez, Juan Andrés, y otros tres más	F	1.032,04 m2s
Cantarero Morales, Antonio y esposa	G	6.335,83 m2s
Ilustre Ayuntamiento de Bujalance	IyJ	1.112,76 m2s
TOTAL		58.049,16 m2s

III

Son de cesión obligatoria y gratuita al Ilustre Ayuntamiento de Bujalance, como Administración urbanística actuante, la totalidad de los terrenos ya urbanizados destinados a:

Espacios libres	9.042,55 m2s
Equipamiento escolar	2.500,00 m2s
Equipamiento social/comercial	895,88 m2s
Viario y aparcamientos	15.071,23 m2s
TOTAL	27.509,66 m2s

También, los terrenos ya urbanizados en los que se localice el diez por ciento del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comuni-

dad en las plusvalías que, conforme al expositivo I.b) 3, está representado por 4.124,37 unidades de aprovechamiento.

IV

Por honorarios profesionales, tributos, anuncios y demás gastos, la entidad mercantil Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L., tiene anticipada la cantidad de 118.774,54 € a cuenta de la urbanización.

V

Es voluntad de los intervinientes, quienes a su vez representan a la totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito delimitado por el Plan Parcial PP 1-b-R, "El Barrero Sur", llevar a cabo la gestión y el desarrollo de la unidad de ejecución mediante el presente convenio urbanístico, que tendrá carácter jurídico administrativo, con sujeción a las normas de derecho necesario y a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El objeto del presente convenio es la definición y determinación de las condiciones y derechos de los intervinientes en la reparcelación de la unidad de ejecución única del Plan Parcial PP 1-b-R, "El Barrero Sur", de Bujalance y en las operaciones jurídicas derivadas de ella a fin de garantizar su viabilidad.

Segunda.- La ejecución del planeamiento en dicha unidad de ejecución se llevará a efecto mediante este convenio urbanístico, sin constitución de la Junta de Compensación, por concurrir los

requisitos que para este supuesto establecen los artículos 129.1, 130.l.b) y 138 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercera.- En atención a la superficie respectiva de cada propietario, el aprovechamiento urbanístico patrimonializable -de 37.119,36 unidades de aprovechamiento- se distribuye a razón 0,6394469 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de superficie, correspondiendo a cada uno las siguientes:

Propietario	M2s aportados	Unidades de provechamiento
Promotora Parque de Jesús, S.L.	2.497,64 m2s	1.597,11
Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L.	47.070,89 m2s	30.099,33
Gómez Ramírez, Juan Andrés, y otros tres más	1.032,04 m2s	659,94
Cantarero Morales, Antonio y esposa	6.335,83 m2s	4.051,43
Ilustre Ayuntamiento de Bujalance	1.112,76 m2s	711,55
TOTAL	58.049,16 m2s	37.119,36

La superficie aportada por cada uno de los propietarios afectados es fruto de la medición y el levantamiento topográfico de la unidad de ejecución y, principalmente, del acuerdo entre todos ellos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 103.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, quedando resueltas de este modo, definitivamente, las discrepancias surgidas al respecto, entre ellos, sobre las mediciones efectuadas en su día y que sirvieron de base para la redacción del Plan Parcial PP 1-b-R.

Cuarta.- Conforme al expositivo III, la cesión obligatoria y gratuita al Ilustre Ayuntamiento de Bujalance del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico está representada por 4.124,37 unidades de aprovechamiento, que, sumadas a las que le corresponden como propietario de suelo inicial, hace un total de 4.835,92 unidades de aprovechamiento.

El resultado final del reparto de unidades de aprovechamiento es el siguiente:

Propietario	Unidades de aprovechamiento
Promotora Parque de Jesús, S.L.	1.597,11
Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L.	30.099,33
Gómez Ramírez, Juan Andrés, y otros tres más	659,94
Cantarero Morales, Antonio y esposa	4.051,43
Ilustre Ayuntamiento de Bujalance	4.835,92
TOTAL	41.243,73

Quinta.- En pago de los derechos respectivos se realizarán las siguientes adjudicaciones:

- Promotora Parque de Jesús, S.L.:
 - o Superficie aportada: 2.497,64 m2s
 - o Su derecho: 1.597,11 unidades de aprovechamiento.
 - o Adjudicación: 1.597,11 m2t
 - o Tipología: Unifamiliar adosada.
 - o Adjudicación en suelo UAD: 1.064,74 m2s, en manzana R-9 del Plan Parcial (parcelas 9-1 a 9-10).
- Gómez Ramírez, Juan Andrés y tres más:
 - o Superficie aportada: 1.032,04 m2s
 - o Su derecho: 659,94 unidades de aprovechamiento.
 - o Adjudicación: 659,94 m2t
 - o Tipología: Unifamiliar adosada.

o Adjudicación en suelo UAD: 439,96 m2s, en manzana R-8 del Plan Parcial (parcelas 8-7, 8-8, 8-9 y 8-10).

- Cantarero Morales, Antonio y otra:
 - o Superficie aportada: 6.335,83 m2s
 - o Su derecho: 4.051,43 unidades de aprovechamiento.
 - o Adjudicación: 4.051,43 m2t
 - o Tipología: Unifamiliar adosada.
 - o Adjudicación en suelo UAD: 2.700,95 m2s, en manzanas R-4-b y R-8 del Plan Parcial (parcelas 4-1 a 4-15 y 8-11 a 8-16).
- Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L.:
 - o Superficie aportada: 47.070,89 m2s
 - o Su derecho: 30.099,33 unidades de aprovechamiento.
 - o Adjudicación:

Tipología	UU. AA.	M2t	M2s	Manzanas (parcelas)
Comercial	3.332,17	4.165,22	2.921,16	C-7
Ciudad jardín	17.922,44	13.577,61	14.292,25	R-1, R-2, R-3 y R-4a
Unifamiliar adosada	1.180,34	1.180,34	786,89	R-8 y R-9 (8-1 a 8-6 y 9-11)
Plurifamiliar	7.664,38	7.664,38	5.109,60	R-6 y R-5 (6-1, 5-1 y 5-2)

TOTAL

30.099,33

26.587,55

- Ilustre Ayuntamiento de Bujalance:
o Superficie aportada: 1.112,76 m2s
o Su derecho (con 10 por 100 de cesión): 4.835,92 unidades de aprovechamiento.
o Adjudicación: 4.835,92 m2t
o Tipología: Plurifamiliar.
o Adjudicación en suelo PL: en manzana R-5 del Plan Parcial (parcela 5-3), de 3.223,94 m2s.

Sexta.- En virtud de los acuerdos alcanzados entre los intervinientes se producen las siguientes modificaciones en la estipulación anterior:

6a. 1. Adjudicación a favor de don Juan Andrés Gómez Ramírez y tres más:

- Parcelas nº 8-7, 8-8, 8-15 y 8-16, todas, en la manzana R-8, de tipología UAD.

6a.2. Adjudicación a favor de don Antonio Cantarero Morales y otra:

- Parcelas nº 4-1 a 4-15, en la manzana R-4-b; y 8-9 a 8-14, en la manzana R-8; todas, de tipología UAD.

6a.3. En virtud del acuerdo alcanzado entre, de un lado, don Antonio Cantarero Morales y doña María Pastora Fernández Iznadr; y, de otro, la entidad mercantil Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L, los primeros pagan los gastos de urbanización correspondientes a las parcelas anteriores con la entrega a la segunda de las siguientes parcelas: parcelas nº 4-1, 4-2, 4-3 y 4-4 de la manzana R-4-b; y 8-9 a 8-14, ambas incluidas, de la manzana R-8; parcelas que ésta recibe con la obligación de atender la totalidad de los gastos de urbanización a cargo de aquéllos, por lo que las parcelas que se adjudiquen al Sr. Cantarero Morales y a su esposa en el Proyecto de Reparcelación lo serán sin gastos de urbanización.

6a.4. Adjudicación a favor de Promotora Parque De Jesús, S.L.:

- Parcelas nº 9-1 a 9-11, todas, en la manzana R-9 de tipología UAD.

6a.5. Como consecuencia de lo anterior las adjudicaciones se realizarán en la forma siguiente:

Propietario

Promotora Parque de Jesús, S.L.
Gómez Ramírez, Juan Andrés y tres más
Cantarero Morales, Antonio y otra

Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L.

Ilustre Ayuntamiento de Bujalance

Manzana

R-9
R-8
R-4-b
C-7
R-1
R-2
R-3
R-4-a
R-4-b
R-5
R-6
R-8
R-5

Parcelas

9-1 a 9-11
8-7, 8-8, 8-15 y 8-16
4-5 a 4-15
7-1
1-1
2-1
3-1
4-1
4-1 a 4-4
5-1 y 5-2
6-1
8-1 a 8-6 y 8-9 a 8-14
5-3

Séptima.- A petición del Ilustre Ayuntamiento de Bujalance los propietarios intervinientes anticipan la cesión del suelo previsto para equipamiento y zona verde, epigrafiada en los planos de ordenación del Plan Parcial como «zonas verdes» y «equipamiento», con una superficie de 7.840,89 m2 y 3.395,88 m2, respectivamente, tomando posesión de ella en este acto, mediante el presente documento, y corriendo, al mismo tiempo, con su urbanización.

El importe de los gastos de urbanización que anticipa el Ayuntamiento será objeto de compensación por los propietarios conforme a las partidas que refleje el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución. A tal efecto el Proyecto de Reparcelación gravará las parcelas resultantes con las cargas de urbanización que provisionalmente se presupuesten.

Sin perjuicio de la transmisión anterior, las operaciones jurídicas complementarias para la inscripción registral de las superficies de cesión se llevarán a efecto, libre de cargas, en el Proyecto de Reparcelación que se presente.

Octava.- Los gastos de urbanización se distribuirán entre las manzanas y parcelas resultantes en atención a su edificabilidad respectiva.

La parcela que se adjudique al Ilustre Ayuntamiento de Bujalan-

ce no soportará gastos de urbanización en la parte correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita, equivalente a 4.124,37 m2t, soportando únicamente los gastos por el aprovechamiento que le corresponda en atención a su aportación inicial, esto es, 711,55 m2t.

Tampoco soportarán gastos de urbanización las parcelas adjudicadas a don Antonio Cantarero Morales y doña María Pastora Fernández Iznadr, al haberlos satisfecho con la entrega de parte de su aprovechamiento a Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L.

Novena.- Otras estipulaciones:

9a.1. Gestión: Los propietarios intervinientes delegan en la entidad mercantil Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L, la gestión del sistema, que será quien directamente se relaciones con el Ilustre v Ayuntamiento de Bujalance, sin necesidad de que ésta practique notificaciones a los demás propietarios. Dicha delegación, para una más efectiva gestión, incluye las siguientes facultades:

a) Requerir a los propietarios para que efectúen el ingreso en la cuenta bancaria que, a tal efecto, se habilite, de las aportaciones económicas que sean precisas para la urbanización de los terrenos y pago de los demás gastos necesarios, lo que comprende la posibilidad de solicitar a la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las referidas cantidades. El

plazo máximo para efectuar el ingreso es de un mes a contar desde la fecha del requerimiento que, a tal fin, dirija la gestora a cada uno de los propietarios, en el domicilio señalado respectivamente en el encabezamiento.

b) Acogerse a los beneficios de la Ley del Suelo y demás disposiciones que resultaran de aplicación, adquiriendo, en su caso, los compromisos que resultaran necesarios o convenientes para su obtención y disfrute y, expresamente, solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, cuando ésta fuera imprescindible.

c) La contratación de la dirección facultativa, técnica, OCP y cuantas demás intervenciones profesionales requiera la ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización.

d) La contratación de la ejecución de las obras de urbanización, escogiendo la oferta más ventajosa de entre un mínimo de tres ofertas que habrá de recabar.

e) Gestionar y defender los intereses comunes ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares y, en general, cuantas actividades y derechos resulten convenientes para la mejor realización de sus fines.

9a.2. Proyecto de Reparcelación: Con base en los términos del presente acuerdo se redactará el correspondiente Proyecto de

Reparcelación, el cual será presentado para su aprobación en el plazo de un mes contado a partir de la aprobación de este Convenio por parte de la Administración urbanística actuante.

9a.3. Compensación de gastos anticipados por la entidad mercantil Grupo Inmobiliario Ñ XXI, S.L: Los gastos anticipados por la gestora, en el importe reseñado en el expositivo IV, serán compensados con la primera y, en su caso, sucesivas cuotas de urbanización a su cargo.

9a.4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente convenio y, en particular, de la obligación de urbanización se resolverá en la forma dispuesta en el artículo 109.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DÉCIMA.- Se incorpora como anexo el siguiente documento:

- Anexo Nº1: Plano de parcelas resultantes, cesiones y adjudicación ajustado a las determinaciones del Plan Parcial PP 1-b-R, "El Barrero Sur" y a lo acordado en las estipulaciones precedentes.

Y, en prueba de conformidad, firman por quintuplicado ejemplar, en unión de los anexos, a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio expresados.

