



CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS ADSCRITOS AL SISTEMAS GENERAL EQ-1 "PLAZA DE TOROS" DE PEAL DE BECERRO.

En Peal de Becerro, a 26 de diciembre de 2023.

COMPARECEN

De una parte:

D. David Rodríguez Martín, con DNI **1150***, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Peal de Becerro (Jaén), actuando en representación del mismo.

Y de otra parte los particulares:

D. Miguel Ángel Alcázar Carmona, con DNI **4856***, actuando en representación de la empresa ALGAMASER SL., con CIF B-23595994 y domicilio a efectos de notificaciones en la Av. de Juan Carlos I, 83 de Peal de Becerro, como propietaria de terrenos afectados por este convenio.

D. Francisco Torres Cano, con DNI **4520***, actuando en representación de la empresa TORRES CANO SL., con CIF B23595986 y domicilio a efectos de notificaciones en la Av. Juan Carlos I, 81 de Peal de Becerro, como propietaria de terrenos afectados por este convenio.

D. Eduardo González García, con DNI **3723*** y **Dña. María Antonia Fernández Trujillo**, con DNI **7683*** y domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida Andalucía, 92, de Peal de Becerro, como titular de terrenos afectados por este convenio.

Dña. Guadalupe Neri González Fernández, con DNI **0930*** y **D. Giordano González Fernández**, con DNI **4834***, en representación ambos de la empresa Eduardo González García SL., con CIF B-23477441 y domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida de Juan Carlos I, 44, de la localidad de Peal de Becerro.

EXPONEN

PRIMERO. OBJETO

Que el objeto del presente convenio es la obtención para el municipio de Peal de Becerro de terrenos, actualmente de titularidad privada, adscritos al Sistema General EQ-1 "Plaza de Toros" mediante cesión realizada por los propietarios de terrenos afectados por la UE1, como compensación por la eliminación de un vial secundario, cuya ejecución no es necesaria para el desarrollo de referido Sistema General ni para el aprovechamiento de dichas parcelas.

SEGUNDO. TERRENOS AFECTADOS

Que los particulares son propietarios de los siguientes terrenos afectados por este convenio conforme al presente cuadro de superficies:

FINCA REGISTRAL	TITULAR	SUP. REGISTRAL	SUP. AFECTADA
14247	ALGAMASER SL.	1.672.-	1.562.-
14248	TORRES CANO SL.	1.672.-	1.562.-
10340	EDUARDO GONZALEZ GARCIA SL.	1.206.-	264.-
11940	EDUARDO GONZALEZ GARCIA SL.	968.-	1.056.-
236	EDUARDO GONZALEZ GARCIA	19.079.-	4.468.-
			8.912.-

TERCERO. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Peal de Becerro (NNSS), constituidas por su revisión parcial aprobada el 10 de julio de 1997 adaptada a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en 5 de octubre de 2010, incorpora desde su modificación puntual de 2004 varios Sistemas Generales como equipamientos y/o espacios públicos que prestan un servicio a la totalidad de la población.

En concreto, en la parte norte del núcleo urbano se localiza, entre otros, el SG.EQ-1 "Plaza de Toros" para la instalación de una construcción de uso recreativo y sus correspondientes aparcamientos, sin que los terrenos que ocupan estén adscritos a ninguna de las áreas de desarrollo previstas en este instrumento de ordenación urbanística, por lo que parte de ellos son actualmente de titularidad privada.

Asimismo, las NNSS prevén la construcción de un vial de unos 654 m² situado al oeste de este Sistema General, como parte del desarrollo de unos terrenos clasificados como suelo urbano afectados por una actuación de transformación urbanística al quedar dentro de la Unidad de Ejecución UE1.

CUARTO. INNECESARIEDAD DE EJECUCIÓN DEL VIAL

La ejecución de este vial no se considera imprescindible ni necesaria, ya que el Sistema General EQ-1 "Plaza de Toros" cumpliría su función independientemente de su ejecución o no, y todas las parcelas colindantes con él, quedan perfectamente comunicadas desde la Avenida de Juan Carlos I.

Además, las parcelas resultantes de la actuación sistemática tendrían un fondo inferior al doble del máximo edificable en plantas altas (25m) establecido en la ordenanza n.º 5 "Residencial con Tolerancia Industrial" de las vigentes NNSS, lo que dificultaría el aprovechamiento adecuado de la parcela, máxime teniendo en cuenta que las actuales necesidades de uso de sus propietarios quedan plenamente cubiertas con parcelas de grandes fondos, cercanos a los 50 ml.

QUINTO. NECESIDAD DE CUMPLIR DEBERES URBANÍSTICOS

La eliminación de referido vial, podrá suponer la exclusión de la Unidad de Ejecución UE1, de los terrenos afectados por el mismo, ya que, en tal supuesto, no se precisará urbanización alguna ni la equidistribución de beneficios y cargas. Dicha exclusión tampoco alterará las condiciones edificatorias de los terrenos que permanezcan en la nueva delimitación de la UE1, ya que finalmente se desarrollarán conforme al convenio urbanístico firmado en su día entre aquellos y este Ayuntamiento y del que resta tan solo la reparcelación final.

Ello no puede eximir a los propietarios de afrontar sus deberes urbanísticos, pues la eliminación de la calle y la unidad de ejecución convertirá las parcelas directamente en solares al poder acceder a todos los servicios necesarios desde la Av. de Juan Carlos I a la que dan frente principal.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Peal de Becerro precisa obtener 5.315 m² de suelo de titularidad privada afectados por el Sistema General EQ-1 "Plaza de Toros" para ejecutar en él las actuaciones necesarias que permitan prestar el servicio para el que fueron creados. Considerando que las cargas urbanísticas que no van a afrontar los particulares, se podrían compensar con la cesión de estos terrenos en la proporción que corresponda a cada uno de ellos, este convenio tiene un alto interés general para todos los habitantes del municipio ya que la los terrenos dotacionales así obtenidos se destinarán a un Sistema General.

SEXTO. EQUILIBRIO DE CARGAS URBANISTICAS Y CESIÓN DE SISTEMAS GENERALES

La cuantificación económica del ahorro que supondría para los particulares la no ejecución de la actuación sistemática, considerando la repercusión de los costes de urbanización en 125€/m² de vial y el precio medio de venta en 150€/m² de solar, podría estimarse en la suma de los siguientes conceptos:

- Costes de urbanización (654 m² x 125€/m²)..... ~82.000.-
- Cesión de aprovechamiento medio (10% s/2943m² x 150€/m²)..... ~44.000.-
- Ocupación como solar de superficie del vial (654 m² x 150€/m²)..... ~98.000.-
- ~224.000.-**

Por otra parte, la simple diferencia entre el valor de venta del solar (150€/m²), el beneficio urbanístico de la inversión y la repercusión de los costes de urbanización, determinaría que el precio de venta del suelo bruto adscrito al Sistema General podría cifrarse entorno a los 42€/m², por lo que la cesión de terrenos se estima en (5.315 m² x 42€/m²) **~223.000€**

Por lo que, la cesión al Ayuntamiento de terrenos de titularidad privada adscritos al Sistema General EQ-1 "Plaza de Toros", se considera equilibrada con el ahorro que los particulares obtendrían con la exclusión de sus terrenos de la UE1 y la no ejecución del vial de 654 m², puesto que la diferencia de valor no excedería el 1%

SÉPTIMO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Dadas las especiales circunstancias expuestas con anterioridad, la innecesaridad de gestión sistemática prevista en el PGOU y la necesidad de obtención de terrenos para el desarrollo del Sistema General EQ-1 "Plaza de Toros", ambas partes quedan conformes en la suscripción de un convenio urbanístico para la concreción de estas actuaciones.

A los efectos de llevar a cabo la actuación que se pretende, las partes citadas se reconocen mutua capacidad jurídica y de obrar para la firma del presente Convenio, de conformidad con los artículos 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 17 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 55/2022, de 29 de noviembre, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. El presente convenio será de aplicación a los terrenos afectados por el mismo descritos en el exponendo segundo de este documento y en la documentación gráfica que se adjunta.

SEGUNDA. COMPROMISOS DE LOS PARTICULARES

- Asumir los costes de las obras complementarias de urbanización que se precisen en la Avenida de Juan Carlos I, en el supuesto de que algún servicio urbanístico preciso no exista o no sea adecuado para que las parcelas resultantes tengan la condición de solar, debiendo ejecutarse en todo caso, antes o simultáneamente a las obras de edificación.
- Adaptar la tipología constructiva de la edificación a los usos residenciales con tolerancia industrial (Ordenanza 5 del NNSS), de tal forma que la planta baja tendrá uso y tipología industriales y las altas residenciales o sus complementarios y compatibles, como oficinas, servicios y pequeños almacenes.
- Ceder voluntaria y gratuitamente lo terrenos de su propiedad afectados por el Sistema General EQ-1 "Plaza de Toros" cuya superficie total es de 5315 m² y que desglosadamente se recogen en el siguiente cuadro

F.R	TITULAR	SIST. GEN.
14247	ALGAMASER SL.	370
14248	TORRES CANO SL.	370
10340	EDUARDO GONZALEZ GARCIA SL.	107
11940	EDUARDO GONZALEZ GARCIA SL.	0
236	EDUARDO GONZALEZ GARCIA	4.468
		5.315

- Elevar a escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad de Cazorla la cesión referida en el párrafo anterior, en un plazo máximo de 30 días contados a partir de la efectividad de la aprobación definitiva de la modificación del instrumento de ordenación urbanística a que se compromete el Ayuntamiento en la estipulación siguiente, fecha a partir de la cual se podrán ejecutar en las parcelas particulares obras de edificación legalmente autorizadas.

TERCERA. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO

- Remover cuantos obstáculos y facilitar cuantos trámites burocráticos requiera el devenir administrativo preciso para la concreción de esta propuesta, con el único objetivo municipal de obtener equilibradamente los terrenos del Sistema General EQ-1 “Plaza de Toros”.
- Incluir en la próxima modificación del instrumento de ordenación urbanística que lo permita, la exclusión de la Unidad de Ejecución UE1, de los terrenos afectados por este convenio, así como la supresión del vial previsto situado al oeste de la Plaza de Toros de Peal de Becerro, permitiendo su ocupación como parcela edificable sin que ello afecte al citado Sistema General, tal como se muestra en el anexo gráfico adjunto
- Asumir cuantas obligaciones se deriven como sujeto pasivo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, cedidos en este convenio al Ayuntamiento de Peal de Becerro, conforme a lo establecido en el artículo 106.1 a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

CUARTA. COMPROMISOS ENTRE PARTICULARES

Los particulares alcanzan los siguientes acuerdos privados para compensar la diferencia de cesión real de terrenos afectados por el Sistema General.

- Las empresas ALGAMASER SL., y TORRES CANO SL., ceden por mitad la superficie de 755 m² de parcela edificable a don Eduardo González García, materializados en una parcela de 14 ml de frente a la Av. de Juan Carlos I, situada al norte de la finca registral n.º 11940 y el resto de finca situado a sus espaldas, tal como se muestra en el anexo gráfico adjunto
- Las empresas ALGAMASER SL., y TORRES CANO SL., se adjudicarán cada una de ellas igual superficie, materializada en una parcela de 16,30 de frente a la Av. de Juan Carlos I, situadas lo más cerca posible de la ubicación actual de sus propiedades, tal como se muestra en el anexo gráfico adjunto.
- Elevar a escritura pública esta compensación en un plazo máximo de 30 días contados a partir de la fecha en la que esta modificación del instrumento de ordenación urbanística tenga plena efectividad.

QUINTA. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la ejecución del presente convenio urbanístico estará supeditado a la fecha en la que tenga plena efectividad la aprobación definitiva de la modificación de las NNSS por la que se redelimitará la UE1 y se eliminará el vial previsto situado al oeste de la Plaza de Toros, y se establece en 30 DÍAS contados desde ésta

En todo caso el plazo máximo para su ejecución será de TRES AÑOS contados desde la firma de este convenio.

SEXTA. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONVENIO

- La resolución del convenio por causas imputables a los particulares facultará a la Administración para 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.
- La resolución del convenio motivada por causas imputables al incumplimiento de la Administración determinará la posibilidad de compeler a la misma a su cumplimiento o al resarcimiento de daños y perjuicios, ejerciendo acción de responsabilidad contractual o de enriquecimiento injusto.
- Así mismo será causa de resolución, la imposibilidad de aprobar la modificación del instrumento de ordenación urbanística acordada, por causas ajenas al Ayuntamiento de Peal de Becerro.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos se firma el presente por sextuplicado ejemplar en el lugar y fecha indicada en el encabezamiento de este documento.

David Rodríguez Martín
ALCALDE

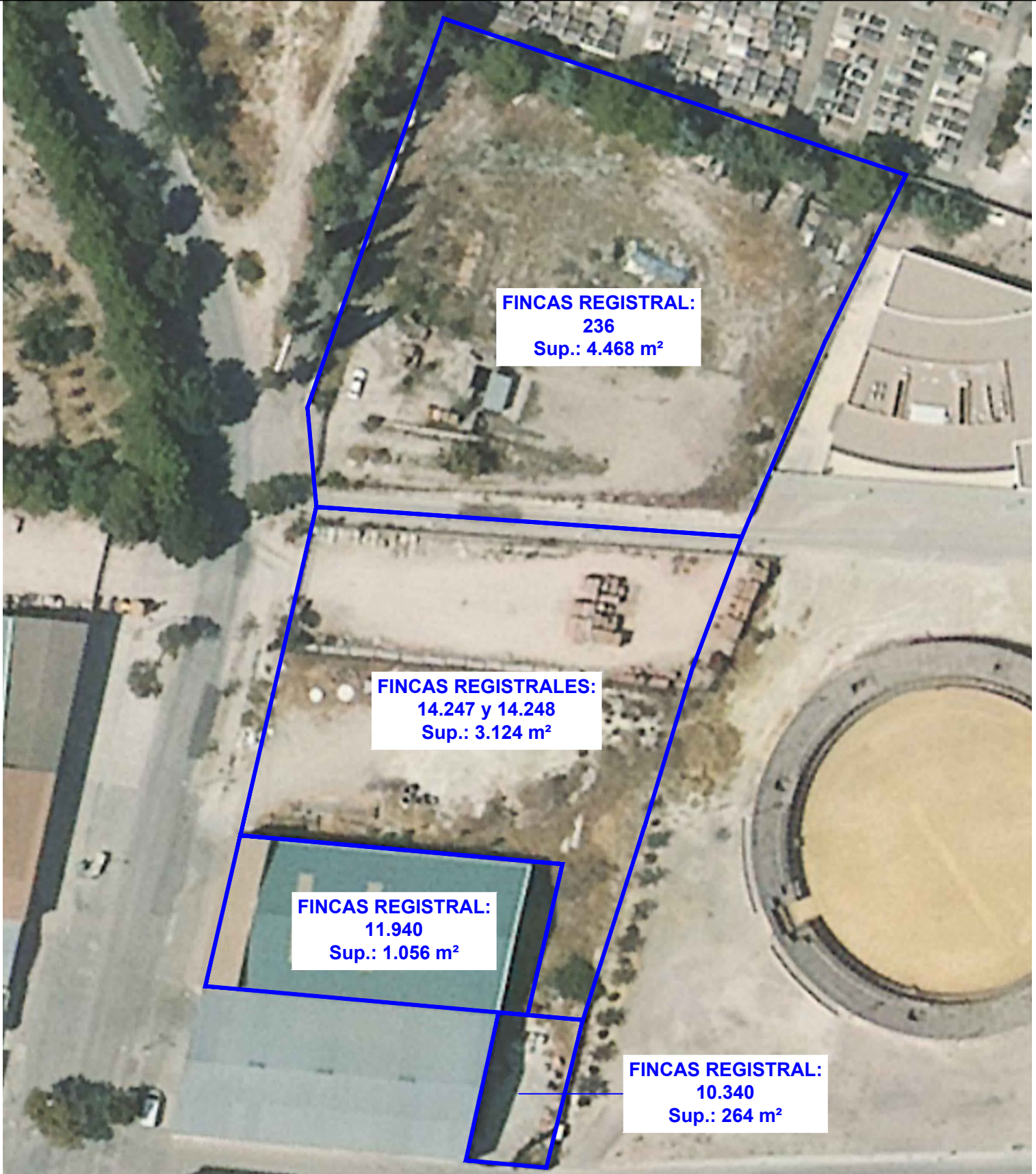
Eduardo González García y
María Antonia Fernández Trujillo
PROPIETARIO

Guadalupe Neri González Fernández
EDUARDO GONZÁLEZ GARCÍA SL


Francisco Torres Cano
TORRES CANO SL.

Miguel Ángel Alcázar Carmona
ALGAMASER SL.

Giordano González Fernández
EDUARDO GONZÁLEZ GARCÍA SL




PROYECTO **CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1b Y OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERAL EQ-1 "PLAZA DE TOROS" DE PEAL DE BECERRO**

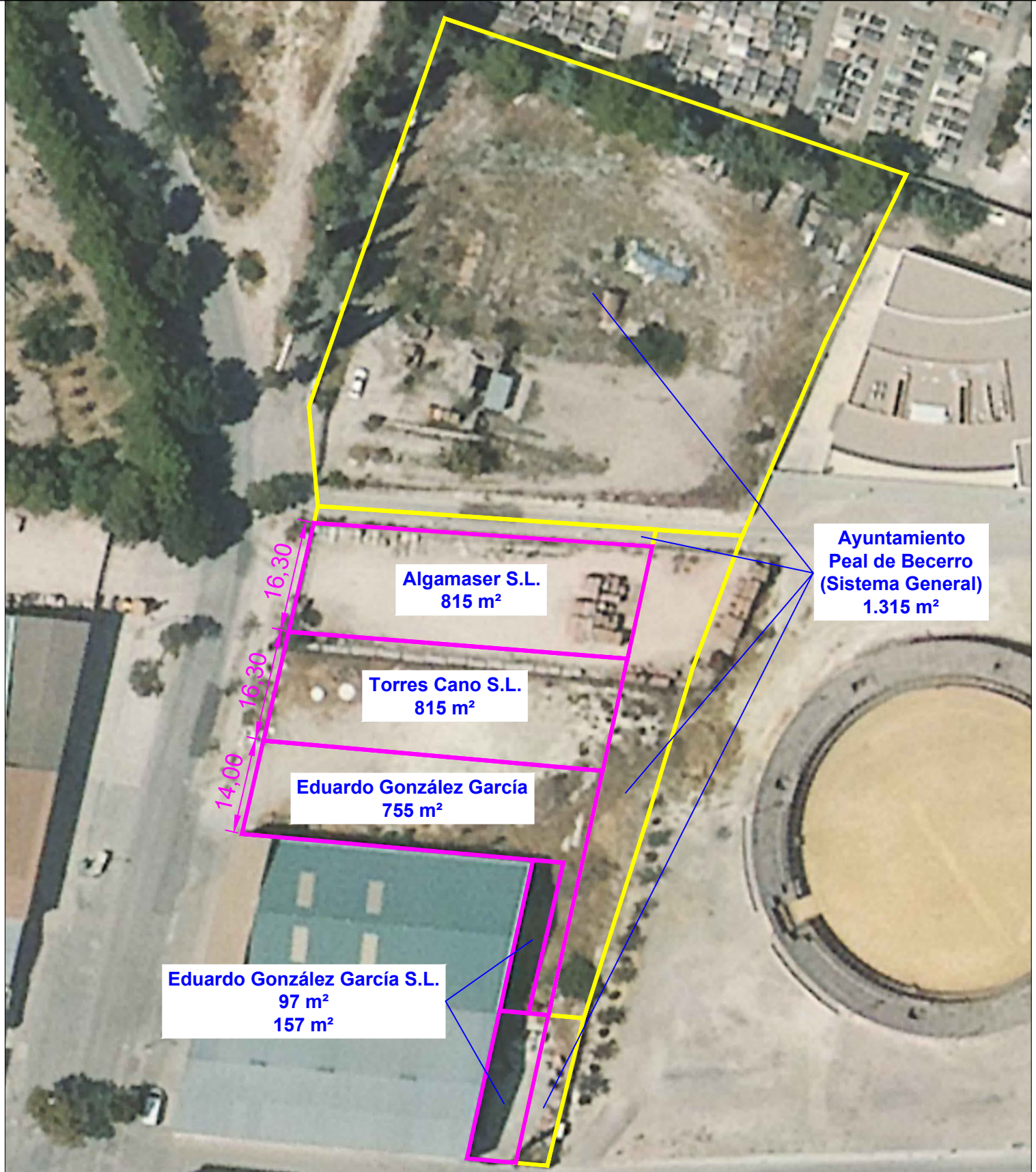
 AYUNTAMIENTO DE PEAL DE BECERRO	programa -		
	plano SUPERFICIE AFECTADA	EXPEDIENTE -	
FECHA DICIEMBRE 2023			NUMERO 01
ESCALA S/E			




TOTAL
SG.: 5.315 m²
VIAL: 654 m²

PROYECTO **CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1b Y OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERAL EQ-1 "PLAZA DE TOROS" DE PEAL DE BECERRO**

 AYUNTAMIENTO DE PEAL DE BECERRO	programa -		
	plano CESIONES	EXPEDIENTE -	
FECHA DICIEMBRE 2023	REDACTOR JUAN CARLOS MATA CARMONA ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL		NUMERO 02
ESCALA S/E			



PROYECTO CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1b Y OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERAL EQ-1 "PLAZA DE TOROS" DE PEAL DE BECERRO

 AYUNTAMIENTO DE PEAL DE BECERRO	programa -		
	plano PARCELACIÓN FINAL	EXPEDIENTE -	
FECHA DICIEMBRE 2023	REDACTOR JUAN CARLOS MATA CARMONA ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL		NUMERO 03
ESCALA S/E			



En Peal de Becerro, a 26 de diciembre de 2023.

COMPARECEN

De una parte:

D. David Rodríguez Martín, con DNI **1150***, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Peal de Becerro (Jaén), actuando en representación del mismo.

Y de otra parte los particulares:

D. Miguel Ángel Alcázar Carmona, con DNI **4856***, actuando en representación de la empresa ALGAMASER SL., con CIF B-23595994 y domicilio a efectos de notificaciones en la Av. de Juan Carlos I, 83 de Peal de Becerro, como propietaria de terrenos afectados por este convenio.

D. Francisco Torres Cano, con DNI **4520***, actuando en representación de la empresa TORRES CANO SL., con CIF B23595986 y domicilio a efectos de notificaciones en la Av. Juan Carlos I, 81 de Peal de Becerro, como propietaria de terrenos afectados por este convenio.

D. Eduardo González García, con DNI **3723*** y **Dña. María Antonia Fernández Trujillo**, con DNI **7683*** y domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida Andalucía, 92, de Peal de Becerro, como titular de terrenos afectados por este convenio.

Dña. Guadalupe Neri González Fernández, con DNI **0930*** y **D. Giordano González Fernández**, con DNI **4834***, en representación ambos de la empresa Eduardo González García SL., con CIF B-23477441 y domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida de Juan Carlos I, 44, de la localidad de Peal de Becerro.

ACUERDO SOBRE GASTOS DE NOTARIA

En relación con el CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS ADSCRITOS AL SISTEMAS GENERAL EQ-1 "PLAZA DE TOROS" DE PEAL DE BECERRO los comparecientes acuerdan que el Ayuntamiento de Peal de Becerro asumirá los gastos notariales derivados de la formalización de las escrituras públicas de cesión y segregación de los terrenos que se obtendrán para Sistemas Generales del municipio de Pal de Becerro.

David Rodríguez Martín
ALCALDE

Eduardo González García y
María Antonia Fernández Trujillo
PROPIETARIO

Guadalupe Nery González Fernández
EDUARDO GONZÁLEZ GARCÍA SL

Francisco Torres Cano
TORRES CANO SL.

Miguel Ángel Alcázar Carmona
ALGAMASER SL.

Giordano González Fernández
EDUARDO GONZÁLEZ GARCÍA SL



ADENDA
AL
CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS ADSCRITOS
AL SISTEMAS GENERAL EQ-1 “PLAZA DE TOROS” DE PEAL DE BECERRO.

En Peal de Becerro, a 26 de diciembre de 2023.

COMPARECEN

Dña. Neri González Fernández, con DNI ****0930***** y **D. Giordano González Fernández**, con DNI ****4834*****, y domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida de Juan Carlos I, 44, de la localidad de Peal de Becerro, para

HACER CONSTAR

Que los comparecientes en este convenio lo hacen en nombre propio y no como representantes de la empresa EDUARDO GONZALEZ GARCIA SL., ya que los terrenos afectados por el mismo son de su propiedad y no de dicha empresa.

Asimismo Dña. Neri González Fernandez manifiesta que su nombre correcto es el que aparece en esta adenda y no el que por error aparece en el convenio.

Lo ambos lo firman para que conste y se adjunte al referido convenio

Giordano González Fernández
PROPIETARIO

Neri González Fernández
PROPIETARIA